

**D.D.E. 18 \_ S.U.**

P.O.S.  
approuvé le :  
9 Janvier 1987

Révision  
approuvée le :  
04-09-1998

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.**

**Commune de**

**VAILLY-SUR-SAULDRE.**

**Règlement d'urbanisme.**

**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 UB.....	5
Chapitre II - ZONE UD.....	13
Chapitre III - ZONE UE.....	21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre I - ZONE NA <sub>A</sub> .....	27
Chapitre II - ZONE NB.....	34
Chapitre III - ZONE NC.....	42
Chapitre IV - ZONE ND.....	46
Chapitre V - ZONE NA <sub>B</sub> .....	50

# 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 VAILLY-SUR-SAUDRE.

### 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 :
    - UB : zone délimitant le centre de l'agglomération.
    - UD : zone périphérique urbaine à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles.
    - UE : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

- Zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :
  - NA : zone d'urbanisation future destinée à l'habitat.
  - 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, 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 m<sup>2</sup> et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).

##### SONT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE :

- \* L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.3 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.

T I T R E IIDISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINESC H A P I T R E I - Z O N E U B

La zone UB délimite le centre de l'agglomération.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE UB 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, activités artisanales et commerciales, bureaux, hotels et leurs annexes),
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées nouvelles à usage d'activités artisanales ou commerciales,
- l'extension des installations classées existantes,
- les abris de jardin.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou commerciales 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 autorisés à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par propriété.

ARTICLE UB 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 SOLARTICLE UB 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 supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

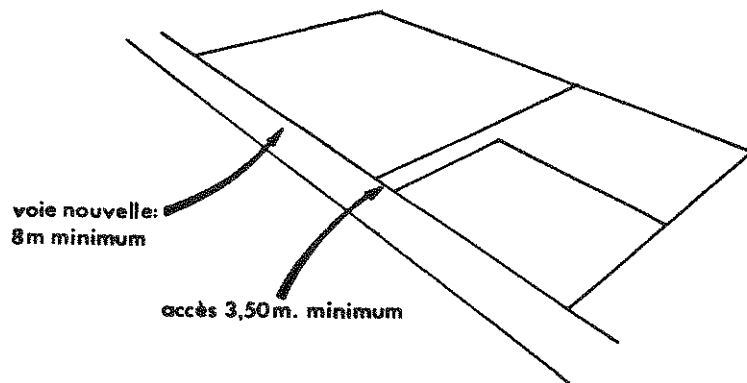
Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements.

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 UB 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.

Dans le cas, 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 UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- \* 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.

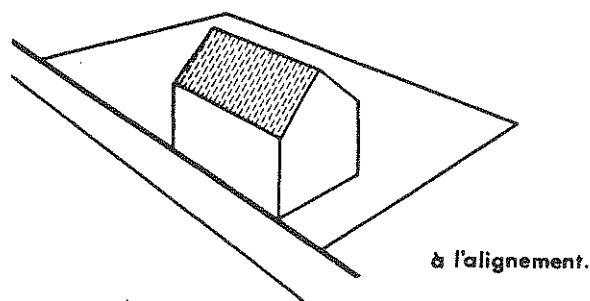
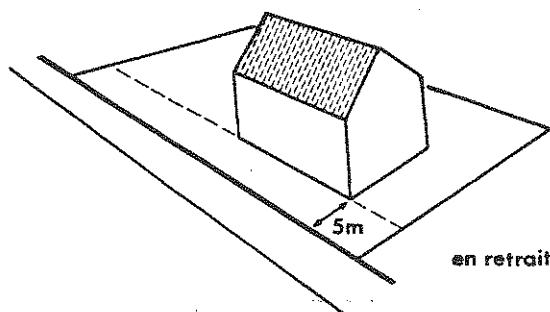
- \* Une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> est imposée.

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 UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

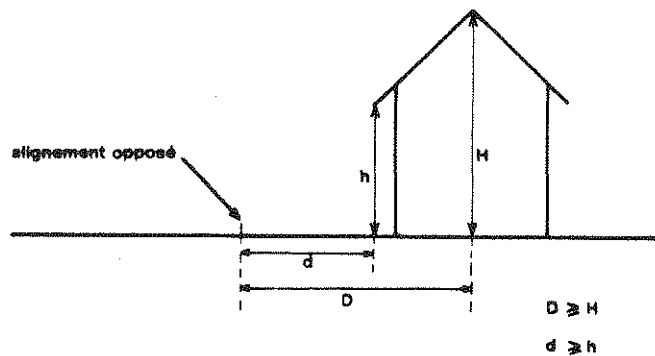
Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité architecturale d'un projet.



- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit



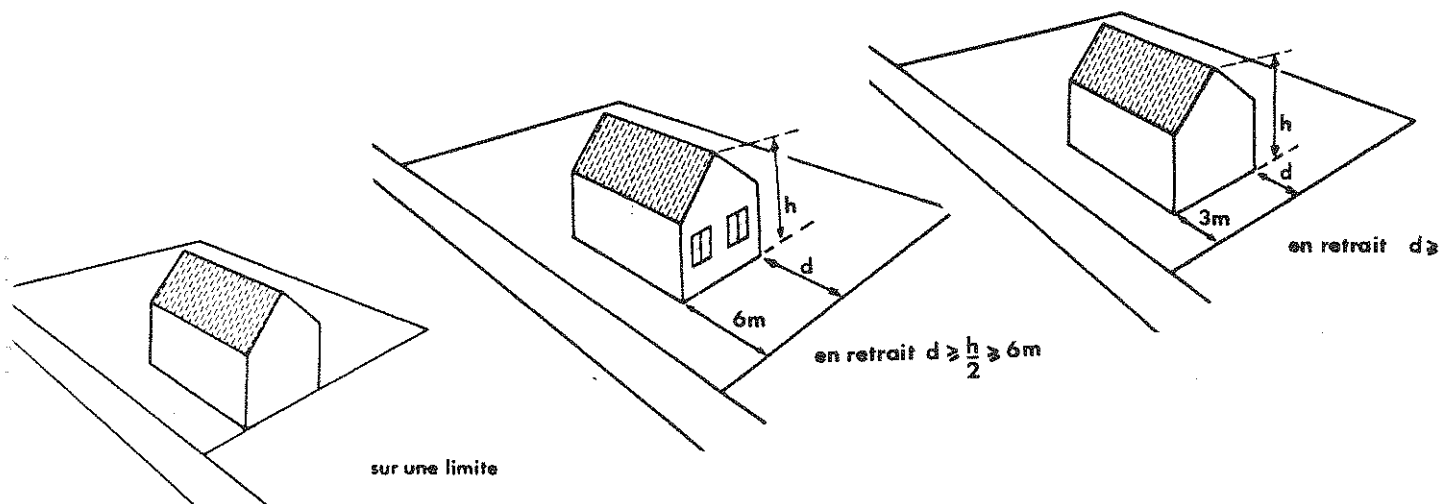
être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



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

\* Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative.
- 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. 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 de plan horizontal.



\* Des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :

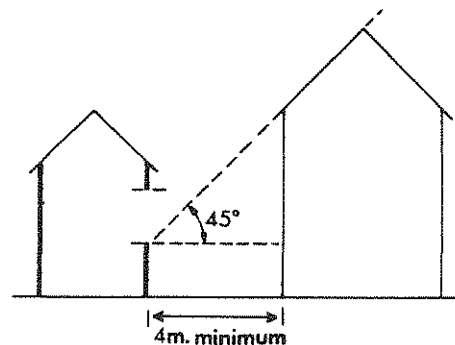
- Dans le cas de constructions annexes dont la hauteur, sur cette limite, n'excède pas 3,50 m, à l'égout du toit, comptés à partir du niveau du sol naturel.
- Dans les autres cas, en fonction de l'implantation des constructions voisines et de la configuration du terrain, ou

s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité architecturale d'un projet.

- \* 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 UB 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.

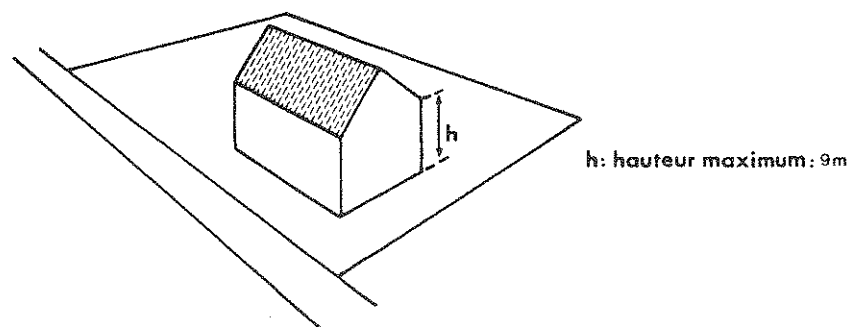


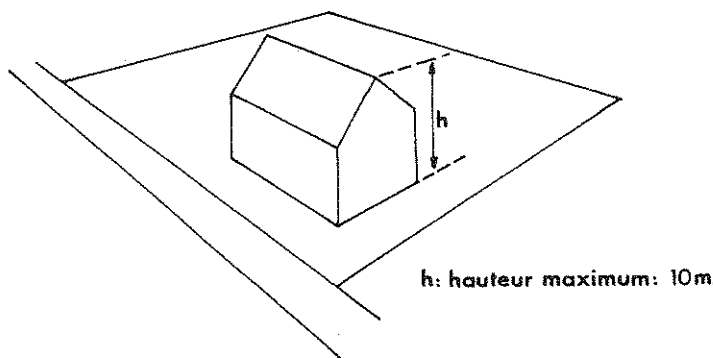
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 9 m à l'égout du toit.

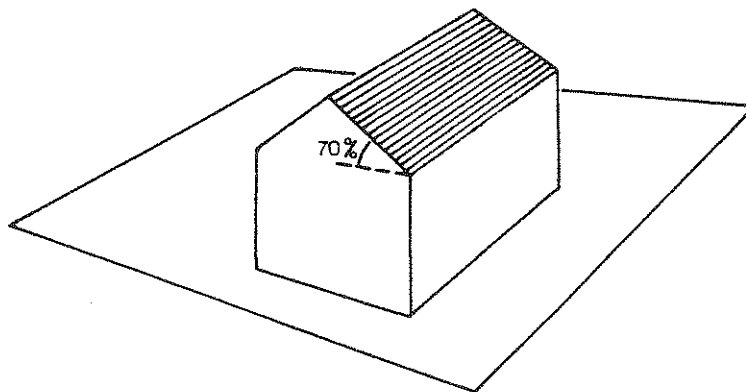




- \* Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du niveau du sol naturel ne doit pas excéder 10 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments 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 UB 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 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 % (36°).



- \* 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 UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

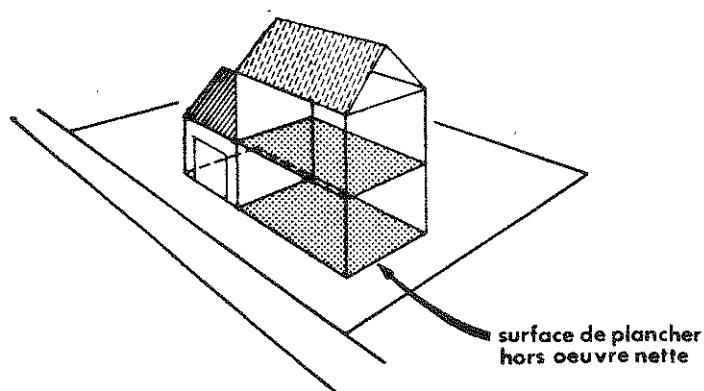
#### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB 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 grévant 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 (cf. texte en annexe).



\* Le C.O.S. de la zone est de 0,80.

Il n'est pas applicable :

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

#### ARTICLE UB 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 m<sup>2</sup> 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 UD

La zone UD est une zone périphérique urbaine à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE 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, activités artisanales et commerciales, bureaux, hotels et leurs annexes),
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées nouvelles à usage d'activités artisanales ou commerciales,
- les extensions des installations classées existantes,
- les abris de jardin.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- \* Les installations classées nouvelles et les extensions des installations classées existantes 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 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par 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.
- \* 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 SOLARTICLE 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 supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

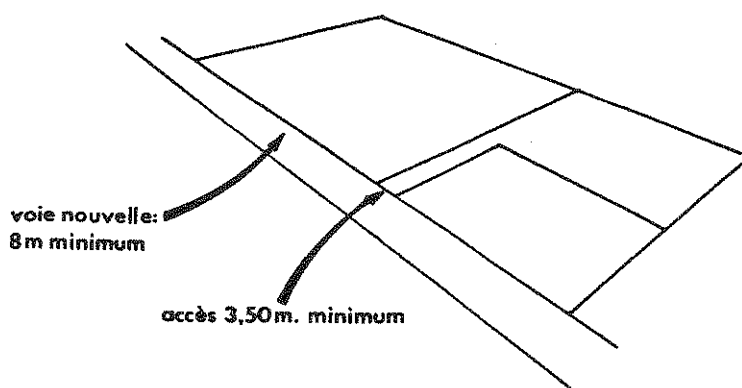
Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements.

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.

Dans le cas, 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

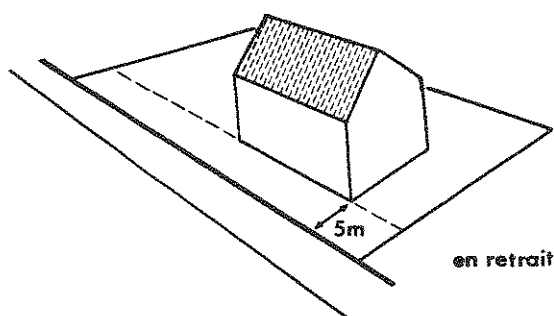
\* Aucune construction à usage d'habitation ou d'activité ne peut être édifiée sur un terrain dont la superficie est inférieure à 700 m<sup>2</sup>.

\* 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. Une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> 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

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

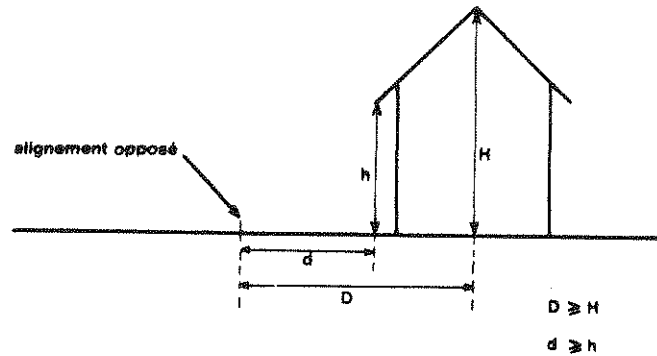


Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à



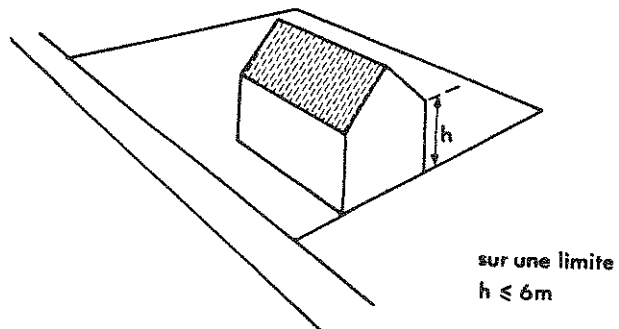
la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

- \* 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.

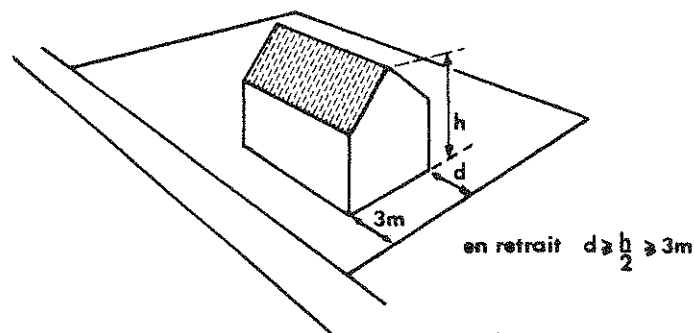
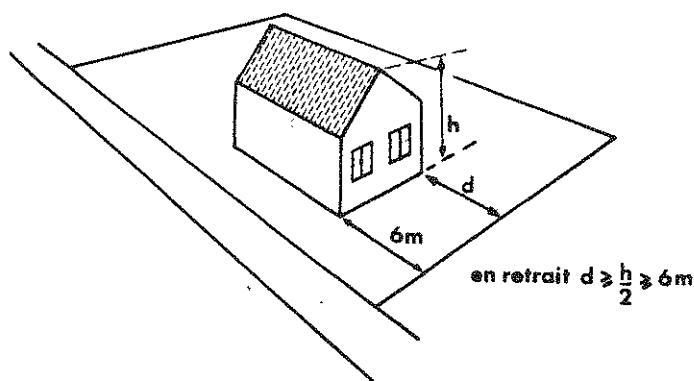


#### ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- \* 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.



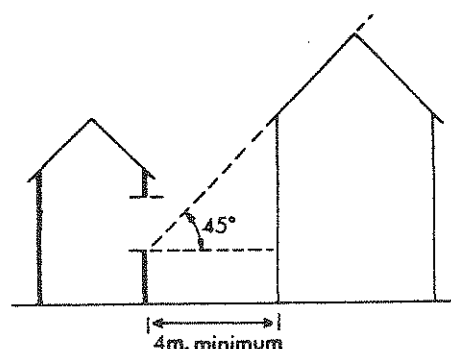
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.



- \* 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.
  - Dans les autres cas, en fonction de l'implantation des constructions voisines et 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.
- \* 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 MEME 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.

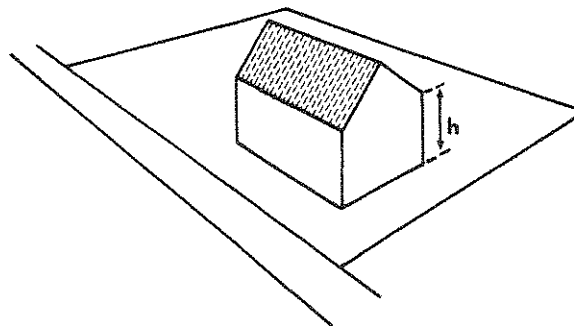


ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

\* Néant.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

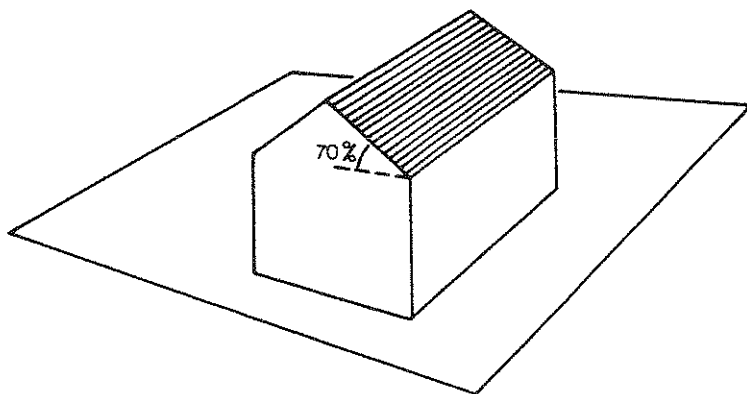


h: hauteur maximum: 7m.

- \* Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du niveau du sol naturel ne doit pas excéder 10 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.  
Des hauteurs supérieures peuvent toutefois 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 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 (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

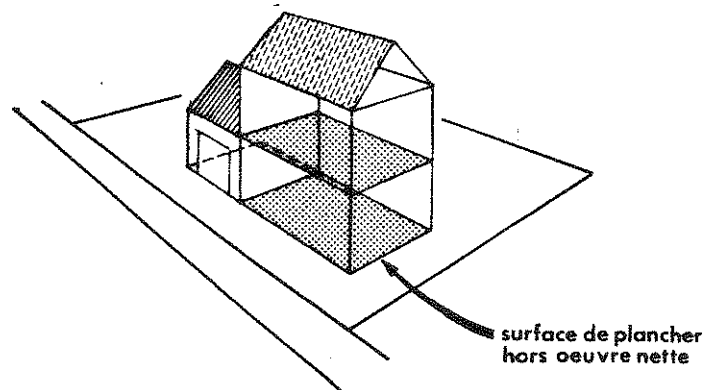
- \* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

- \* 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 (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grévant 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 (cf. texte en annexe).



- \* Le C.O.S. de la zone est de 0,40.  
 Il est porté à 0,60 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 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 m<sup>2</sup> 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 III - 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

##### Rappels :

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

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 industriels.
- . Les installations classées, à l'exception des carrières.
- . Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers.
- . Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.

##### Conditions d'admission de certaines occupations et utilisations :

- . Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance 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 d'habitations 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

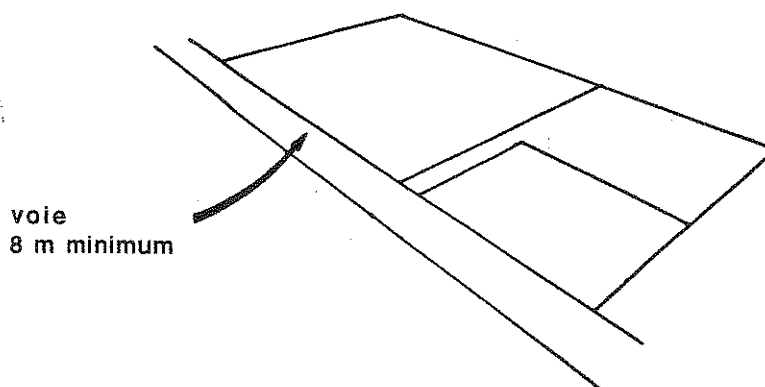
### ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 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 a à supporter et aux constructions et installations qu'elle a à desservir, le minimum de largeur de plate-forme étant de 8 m, le minimum de largeur de chaussée étant de 6 m.
- . 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 n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- . 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.



### ARTICLE UE 4 - DESSEIRTE 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 effluents des constructions et installations, conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune, doivent être envoyés sur des systèmes autonomes de traitement et d'élimination des effluents.
- . Les systèmes autonomes doivent répondre aux conditions suivantes :
  - . être en rapport avec les besoins effectifs;
  - . répondre aux normes en vigueur au moment de leur réalisation ou modification;
  - . faire l'objet d'une autorisation du Maire.
- . 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 du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et télécommunications :

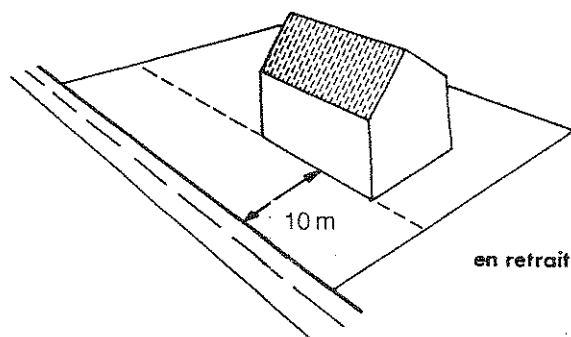
- Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

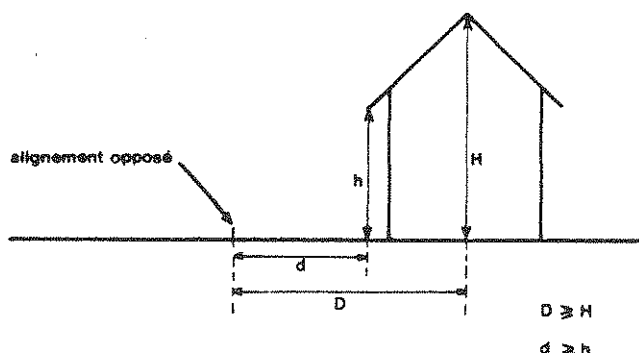
- Néant.

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

- Les constructions abritant les activités et toutes leurs annexes doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.
- Les constructions abritant les postes de garde et logements de fonction liés aux activités doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.
- L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m<sup>2</sup> et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.



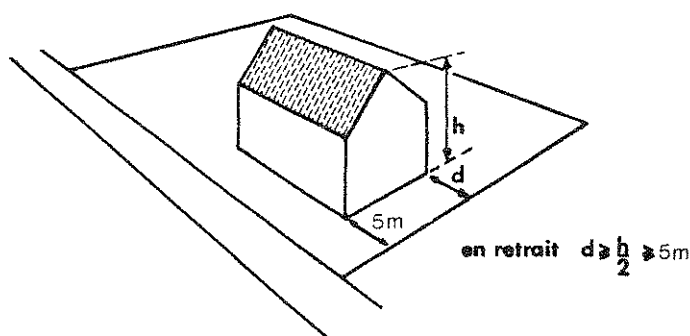
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.





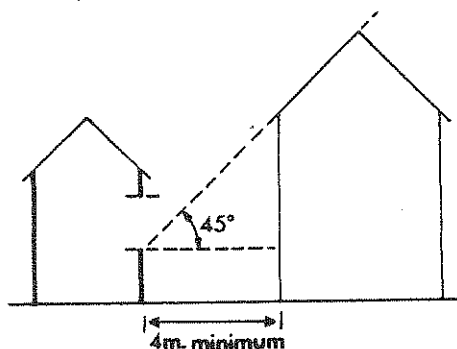
# ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Des implantations à une distance moindre peuvent être envisagées dans le cadre d'adaptations mineures. L'autorisation pourra être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.
- L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour des constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public, dans les conditions fixées à l'article précédent.



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

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'activité ou d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, ne serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.



# ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

. Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

. Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.

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 trois premiers mètres de la marge de reculement.

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

- . Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les trois premiers mètres de la marge de reculement par rapport aux voies, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- . Les haies (ou bouchures) existantes le long des limites séparatives des terrains, doivent être conservées.
- . Des haies doivent être plantées le long des limites séparatives des fonds de parcelles.
- . Des haies doivent être plantées le long des limites séparatives latérales, sur au moins 50% de leur longueur.
- . Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal, les haies mentionnées aux alinéas précédents comptant comme masques.

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.) pour les constructions autorisées dans la zone.

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

. Sans objet.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE V - ZONE NAA

La zone NAA est une zone réservée à l'urbanisation future, destinée aux constructions à usage d'habitations, et aux activités liées à la vie urbaine.

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

##### ARTICLE NAA 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 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 :

- 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.
  - . de comporter un minimum de 8 lots ou de 10 logements pour les constructions groupées.

##### ARTICLE NAA 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 NAA 3 - VOIRIE ET ACCES

\* Voirie

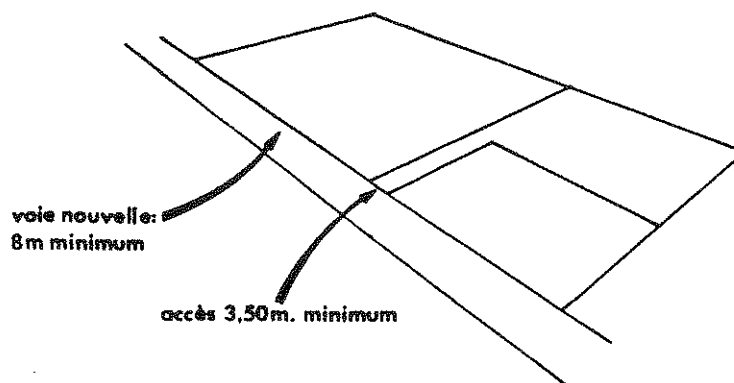
- Les voies en impasse peuvent être interdites.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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 n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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



#### ARTICLE NAa 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement la mise en place d'un système d'assainissement collectif peut être imposé.

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 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.

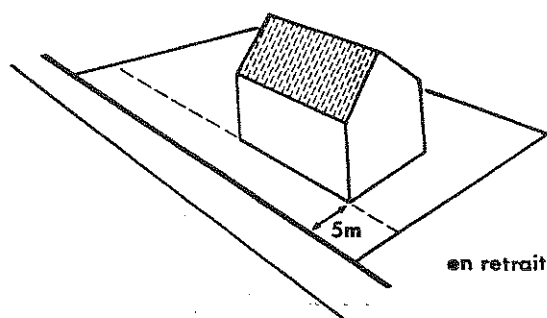
#### ARTICLE NAa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

\* Dans les lotissements, la superficie moyenne des lots ne doit pas être inférieure à 700 m<sup>2</sup>.

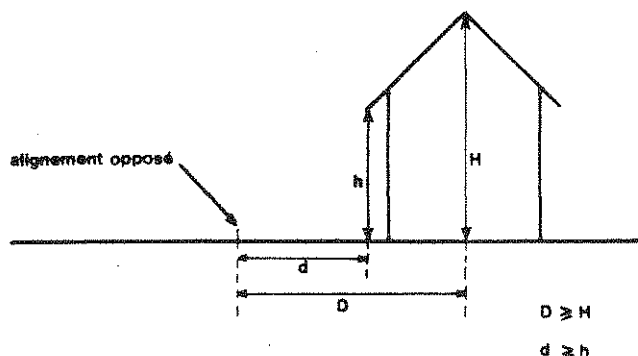
# ARTICLE NAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



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

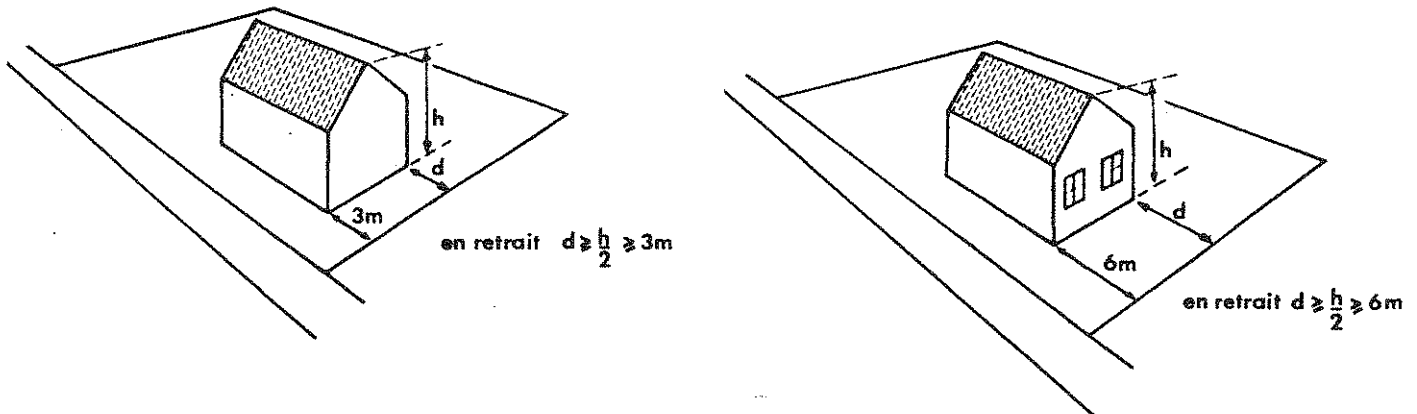
Les constructions peuvent être implantées :

- 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.

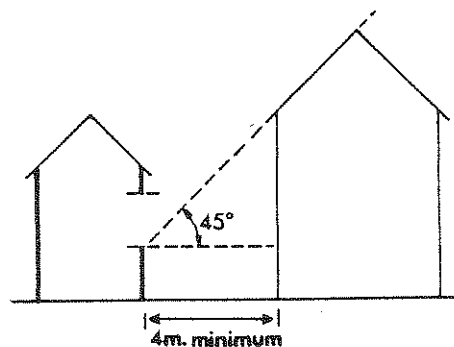
\* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.



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

\* Les constructions doivent être implantées 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 minimum entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

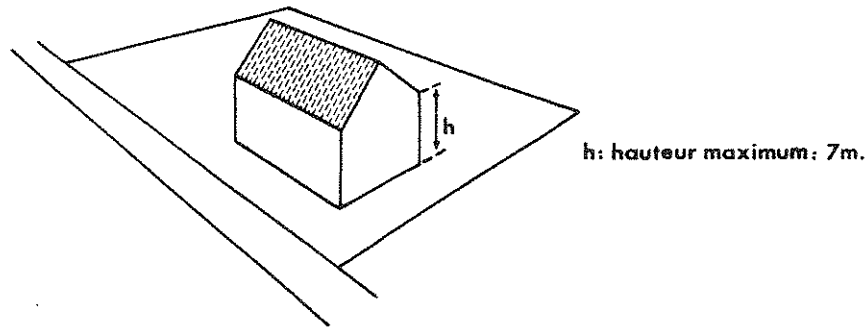


#### ARTICLE MAa 9 - EMPRISE AU SOL

. Néant.

#### ARTICLE MAa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

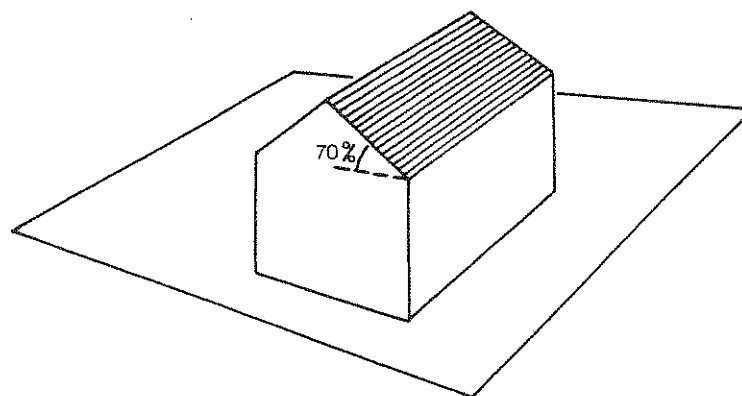
. La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.



- \* 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 NAa 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 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 % (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 plaines 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 MAa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

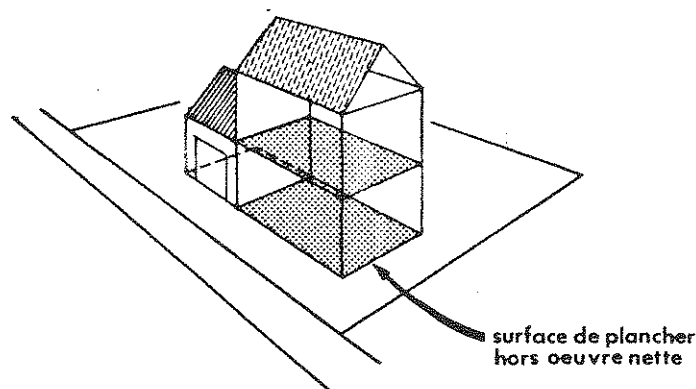
#### ARTICLE MAa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSEES

- \* 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 8 lots ou 10 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 MAa 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 grévant 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 (cf. texte en annexe).



\* Le C.O.S. est de 0,40.

Il n'est pas applicable :

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

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

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

CHAPITRE II - ZONE NB

30 JAN, 2007

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

Elle est divisée en deux secteurs : NBa et NBb.

Le secteur NAa délimite des secteurs d'habitat diffus, extérieurs au bourg, et les hameaux.

Le secteur NBb délimite des zones d'extension urbaine qui ne seront pas desservies par le réseau collectif d'assainissement.

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 à usage d'habitation, d'activités artisanales, commerciales ou agricoles,
- les installations classées.
- les agrandissements, améliorations et reconstruction sur place des bâtiments existants,
- les garages et annexes accolées ou non à la construction,
- les abris de jardin.
- les bâtiments à usage collectif d'intérêt général.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales ou agricoles sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- \* Les installations classées liées aux activités artisanales, commerciales ou agricoles 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 m<sup>2</sup>. 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 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 SOLARTICLE NB 3 - VOIRIE ET ACCES**\* Voirie :**

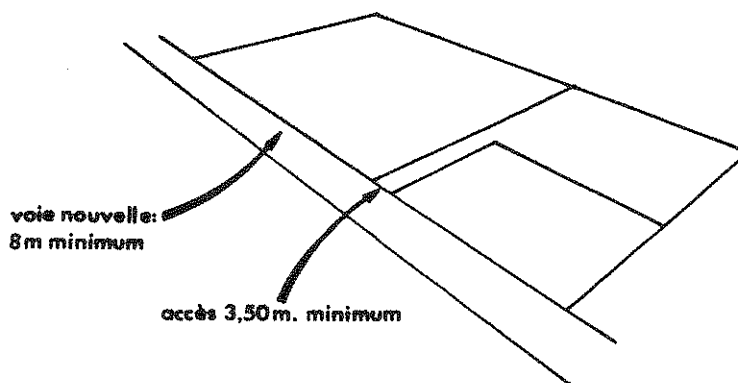
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les 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 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.

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.**

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.

#### ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

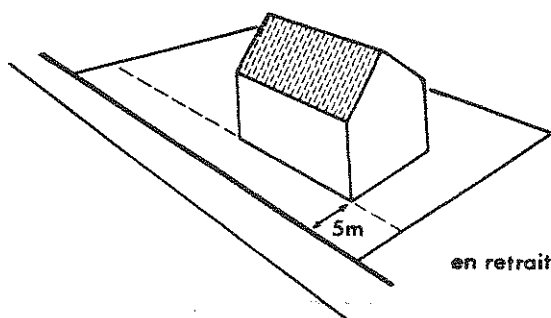
- \* Néant.
- \* Aucune construction à usage d'habitation ou d'activité ne peut être édiflée sur un terrain dont la superficie est inférieure à 1200 m<sup>2</sup>.
- \* Pour être constructible un terrain doit avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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.

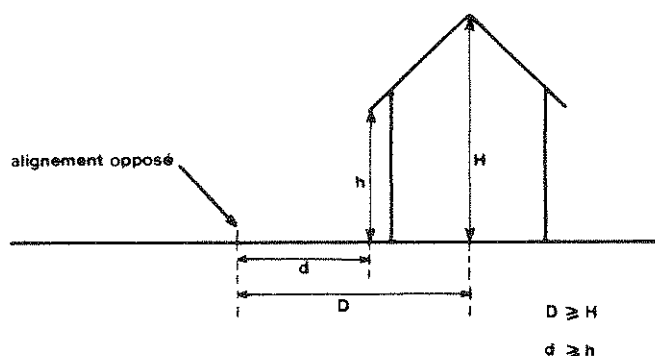
#### ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.



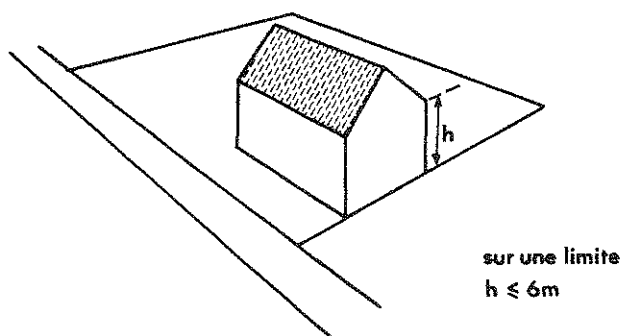
- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



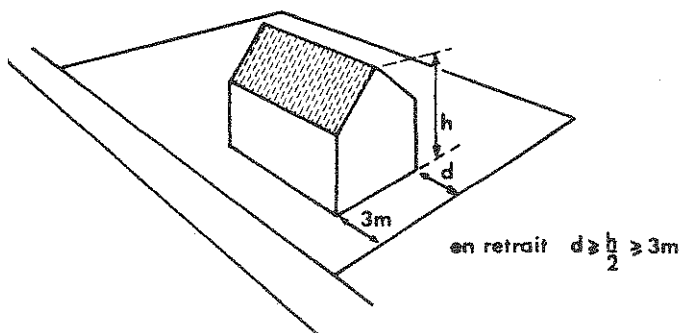
#### ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

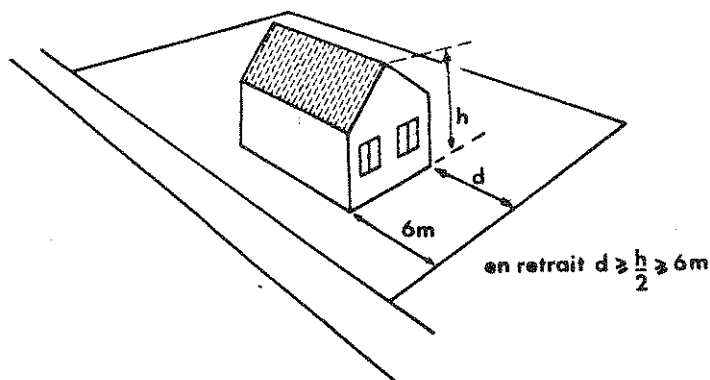
\* Les constructions peuvent être implantées :

- 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.

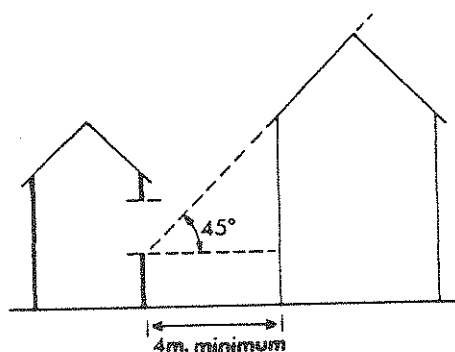




- \* Des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :
  - Dans le cas de constructions annexes dont la hauteur, sur cette limite, n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit comptés à partir du niveau du sol naturel.
  - Dans les autres cas, en fonction de l'implantation des constructions voisines et de la configuration du terrain.
- \* 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 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 4 m.

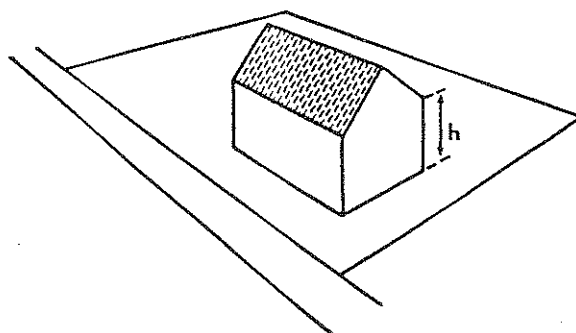


ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

\* 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.

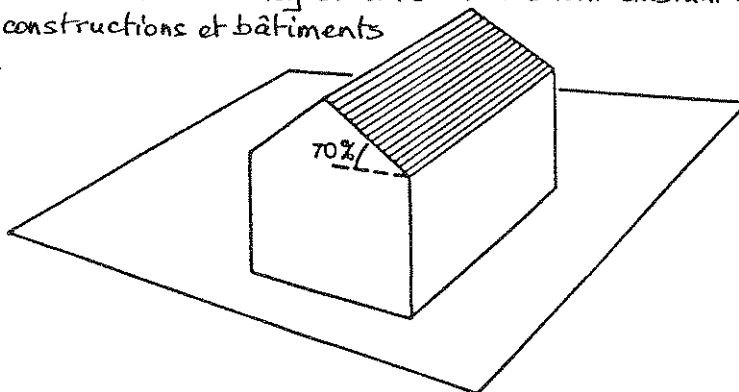
- Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général.
- \* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée 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.



- \* 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 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°).
- \* L'aspect extérieur de la toiture des équipements collectifs d'intérêt général sera de nature à s'intégrer à l'environnement existant sans porter atteinte aux constructions et bâtiments avoisinants.



- \* 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 NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

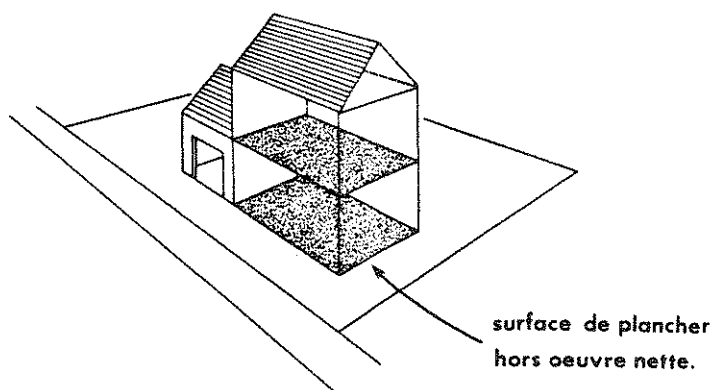
- \* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### 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 SOLARTICLE 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 grévant 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 (cf. texte en annexe).



- \* Le C.O.S. du secteur NBa 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.  
 Le C.O.S. du secteur NBb est de 0,40.  
 Dans l'ensemble de la zone, il 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 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 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'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- \* Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- \* Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- \* La transformation en habitation d'anciens bâtiments agricoles.
- \* 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.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* 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.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- \* La transformation en habitation de hangars.

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.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- \* Eau :

Les constructions et installations qui par leur destination impliquent une utilisation d'eau potable doivent être raccordées au réseau public de distribution. 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

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

- 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 4 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.
- Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activités agricoles 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 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.

Pour les 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 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 % (36°).
- \* 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 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.

CHAPITRE IV - ZONE ND

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE 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 :

- \* L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- \* Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- \* Les constructions à usage d'activités liées et nécessaires à l'exploitation agricole (habitat exclu).
- \* Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs.
- \* L'extension des installations classées liées aux activités existantes dans la zone.
- \* 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 :

- \* L'extension des 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 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 SOLARTICLE 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 qui par leur destination impliquent une utilisation d'eau potable doivent être raccordées au réseau public de distribution. 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 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 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 existantes.

- \* 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. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.
  - 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 4 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.
  - Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activités agricoles 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 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.

Pour les 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 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 70 % (36°).
- \* 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 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 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 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.

## CHAPITRE V - ZONE NAB

La zone NAB est une zone réservée à l'urbanisation future, destinée aux constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

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

#### ARTICLE NAB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### Rappels :

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

- . Les lotissements industriels.
- . Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- . 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, à l'exception des carrières.
- . Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers.

##### Conditions d'admission de certaines occupations et utilisations :

- . Les constructions et installations sont admises à condition :
  - . 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.
  - . de comporter un minimum de 5 lots pour les lotissements.
- . les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance 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 d'habitations 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 NAB 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

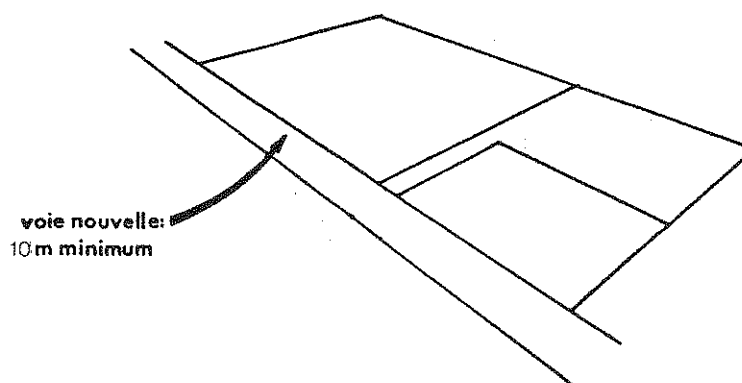
### ARTICLE NAB 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 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 a à supporter et aux constructions et installations qu'elle a à desservir, le minimum de largeur de plate-forme étant de 10 m, le minimum de largeur de chaussée étant de 6 m.
- . 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 n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- . Les accès directs sur le CD II sont interdits.
- . 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.



### ARTICLE NAB 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.
- . En l'absence de réseau public, dans l'attente de la réalisation de celui-ci, des systèmes individuels de traitement et d'élimination des effluents peuvent être autorisés, aux conditions suivantes :
  - . ils doivent être en rapport avec les besoins effectifs, répondre aux normes et faire l'objet de l'agrément des services concernés.
  - . les pieds de chute d'eaux usées doivent être ultérieurement raccordables au réseau public lors de sa réalisation.
- . 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 du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et télécommunications :

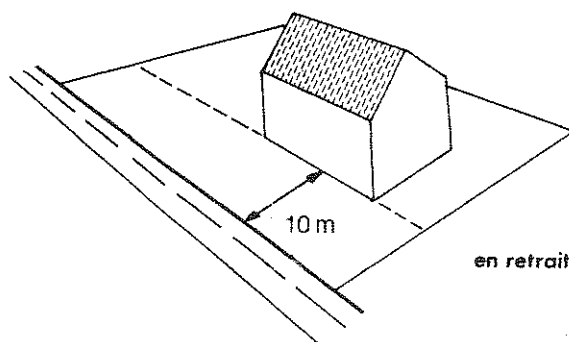
- Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NAb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

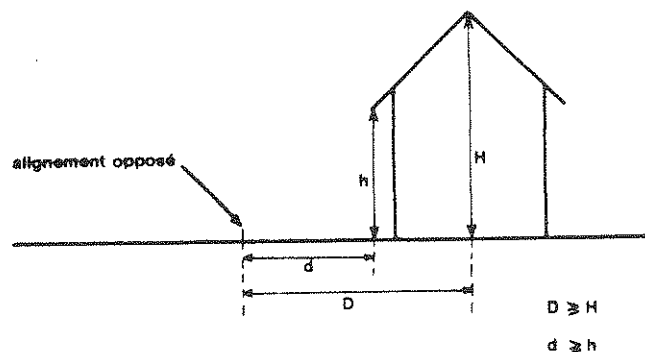
- Néant.

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

- Les constructions abritant les activités et toutes leurs annexes doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.
- Les constructions abritant les postes de garde et logements de fonction liés aux activités doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.
- L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m<sup>2</sup> et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.



- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

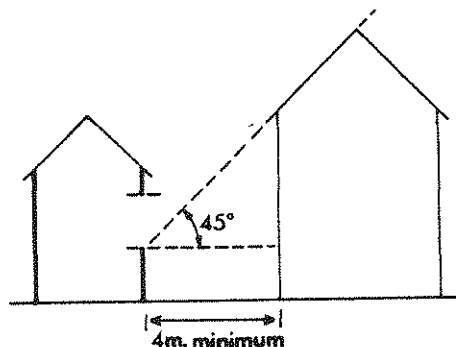


### ARTICLE Nab 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour des constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public, dans les conditions fixées à l'article précédent.

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

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'activité ou d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, ne serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.



### ARTICLE Nab 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

### ARTICLE Nab 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE Nab 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.

### ARTICLE Nab 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 trois premiers mètres de la marge de reculement.

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

- . Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les trois premiers mètres de la marge de reculement par rapport aux voies internes de la zone, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- . Les haies (ou bouchures) existantes le long des limites séparatives des terrains sauf le long du CD 11, devront être conservées.
- . Des haies devront être plantées le long des limites séparatives des fonds de parcelles, notamment le long du CD 11 après définition d'une nouvelle limite.
- . Des haies devront être plantées le long des limites séparatives latérales, sur au moins 50% de leur longueur.
- . Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal, les haies mentionnées aux alinéas précédents comptant comme masques.
- . Le long du CD 11, une limite des fonds de parcelles privatives cessibles sera définie, dégageant la vue dans la succession de virage. Le terrain situé entre l'alignement et les fonds de parcelles, restera propriété privée de la commune (ou l'aménageur), sera taluté pour dégager toute vue, recevra un revêtement végétal bas.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- . Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour les constructions autorisées dans la zone.

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

- . Sans objet.