

Document annexé à la délibération du
Conseil Municipal, du 19 janv. 1990
CHAROST, le 9 avril 1990



D.D.E. 18

SERVICE URBANISME

ARRETE LE: 21_12_1988

APPROUVE LE: 19_01_1990

modifiée le 26/10/1997

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
Commune de :

CHAROST

REGLEMENT

document n°

2

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	Page 2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre I - ZONE UB.....	5
Chapitre II - ZONE UD.....	10
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre I - ZONE NA.....	16
Chapitre II - ZONE NC.....	23
Chapitre III - ZONE ND.....	27

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 CHAROST.

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.

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

NA : zone d'urbanisation future comprenant :

NAa : secteur destiné à l'habitat.

NAb : secteur destiné aux activités.

NC : zone réservée à l'activité agricole.

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 - RAPPELS

SONT SOUMIS A AUTORISATION

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

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

* Les démolitions (permis de démolir) sur l'ensemble de la commune (article L 430.1).

* Les démolitions (permis de démolir) dans la zone de protection d'un monument ou d'un site classé ou inscrit (article L 430.1).

SONT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

- * L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.4 du Code de l'urbanisme).
- * Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à l de l'article R 422.2 du Code de l'urbanisme.
- * Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
 - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m2.
 (article R 422.2 alinéa m du Code de l'urbanisme).

ESPACES BOISES CLASSES

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

ACCES

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

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

T I T R E I I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C 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 SOL

ARTICLE 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,
- les lotissements à usage d'habitation.

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.

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 SOL

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

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

* Accès :

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

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

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, 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.

* Assainissement - Eaux pluviales.

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

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

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.

* 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

- * Dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées :
- * 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.
- * Au-delà d'une profondeur de 20 m, 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, 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 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.
- * 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 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 7 m à l'égout du toit.

- * La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux (rez-de-chaussée compris), auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- * La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique figurant au plan de zonage.

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 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 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, sauf le long des voies signalées par des triangles au plan de zonage.
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.
Il doit être prévu :
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement.
 - pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors oeuvre, avec au minimum une place par logement.
 - pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre.
 - pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.

- pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.
- * En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé :
 - soit à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements,
 - soit à s'acquitter de cette obligation par l'obtention d'une concession ou le versement d'une participation, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB 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 UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

article modifié le 24/10/97.

- * 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.
- * Le C.O.S. de la zone est de **1,3**
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 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 15 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.

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

La zone UD est une zone périphérique urbaine à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles.
La zone UD délimite l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation.

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,
- les lotissements à usage d'habitation,

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

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

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

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

* Accès :

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

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

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

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

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

ARTICLE UD 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.

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

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

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

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

- * La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique figurant au plan de zonage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * Néant.
Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'urbanisme.
- * 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).
- * La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 1 %.
- * 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 (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, sauf le long des voies signalées par des triangles au plan de zonage.
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.
Il doit être prévu :
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement.
 - pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors oeuvre, avec au minimum une place par logement.
 - pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre.

- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.
 - pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.
- * En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé :
- soit à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements,
 - soit à s'acquitter de cette obligation par l'obtention d'une concession ou le versement d'une participation, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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.
- * Le C.O.S. de la zone est de 0,30.
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 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.

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

La zone NA est une zone réservée à l'urbanisation future.
Elle comprend un secteur NAa destiné à l'habitat et un secteur NAb destiné aux activités.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE 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 abris de jardin.

Dans le secteur NAa :

- * 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.

Dans le secteur NAb :

- * 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 de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- * Les abris de jardin sont autorisés à condition que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

Dans le secteur NAa :

- * 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.

Dans le secteur NAb :

- * Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition :
 - que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de la zone,
 - de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone,
 - d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- * 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 permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.
- * Les dépôts des véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.

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

* Néant.

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

* 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.

Dans le secteur NAa :

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

Dans le secteur NAb :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 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 de 3,50 m au moins.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Dans le secteur NAa :

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

Dans le secteur NAb :

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.

Dans le secteur NAb :

Les installations ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernés sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

Les installations non raccordables au réseau public 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 :

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

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

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

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans le secteur NAa :

* 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.

Dans le secteur NAb :

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

Dans le secteur NAa :

- * 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, des implantations à une distance moindre 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.

Dans le secteur NAb :

- * 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 6 m.
- Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.
- * Dans tous les cas, lorsque la parcelle voisine est située en zone NAa, sans préjudice des dispositions de l'article NA 1 relatives à la protection des zones d'habitation, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 10 m. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux.

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 6 m.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

- * Dans le secteur NAb, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NAa :

- * La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- * La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- * La hauteur est limitée quel que soit le type de construction à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique figurant au plan de zonage.

Dans le secteur NAb :

- * Néant.

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

- * La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 15 m au faîtage.
- * La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- * La hauteur est limitée quel que soit le type de construction à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique figurant au plan de zonage.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur NAa :

- * 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 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 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.
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.

Dans le secteur NAb :

- * Néant.

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

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le secteur NAa :

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

Dans le secteur NAb :

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

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

- * Néant.

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

Dans le secteur NAa :

- * 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.

Dans le secteur NAb :

- * Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

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

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 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.

Dans le secteur NAa :

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

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.

Dans le secteur NAb :

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

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

Dans le secteur NAa :

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

Dans le secteur NAb :

- * Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE NC

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

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

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

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

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

Le long de la R.N. 151, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

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

* Assainissement - Eaux usées :

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

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

* Assainissement - Eaux pluviales.

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

* 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 peuvent être implantées à l'alignement ou 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 doivent être implantées à une distance minimale de 8 m de la limite séparative.
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 6 m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique figurant au plan de zonage.

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.
- * 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 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 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

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

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- * 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.
- * Les abris de jardin.
- * Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs.
- * Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes ou admises dans la zone.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- * Les exhaussements et affouillements du sol.
- * Les carrières.
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- * Les installations classées sont admises 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 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.

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

* Néant.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou 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 8 m.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- * La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 6 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.
- * La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- * La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique figurant au plan de zonage.
La règle de hauteur maximum n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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.

- * 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 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.
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 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.