

Vu pour être annexé

l'arrêté n° 318

du 20 JAN. 1976

Valence, le 20 JAN. 1976

Le Préfet

Pour le Préfet :

Le Chef de Division Délégué,



G. GUILLON



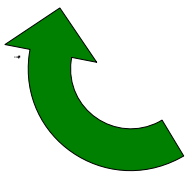
LE PRESENT REGLEMENT D'URBANISME EST DIVISE EN 4 TITRES

TITRE 1 - Dispositions générales.

TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines.

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones naturelles.

TITRE 4 - Mémento.



TITRE 1 - D I S P O S I T I O N S G E N E R A L E S

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique au territoire de la commune de LABOREL conformément aux articles R 123.6 et R 123.23 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du décret n° 61.1298 du 30 Novembre 1961, dit Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception de l'article 15 (R 110.15 du Code de l'Urbanisme), rappelé ci-après et qui reste applicable :

"Lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et l'urbanisme telle qu'elle résulte des plans régionaux de développement économique et social et d'aménagement du territoire ainsi que des directives d'aménagement national arrêtées par le Gouvernement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales".

- les articles L 421.4 et 5 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan d'occupation des sols.

"Article L 421.4 - L'autorité Administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics".

"Article L 421.5 - Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de la dite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".

- Sont reportés selon les cas) sur le document graphique du P.O.S. à titre d'information conformément à l'article R 123.19 du Code de l'Urbanisme :

- . les secteurs sauvegardés
- . les périmètres de restauration immobilière définis aux articles L 313.3 et L 313.4 du Code de l'Urbanisme
- . les périmètres provisoires ou définitifs de Z.A.D.
- . les périmètres délimités en application de l'article L 222.1 du Code de l'Urbanisme
- . les périmètres sensibles définis en application de l'article R 142.1 du Code de l'Urbanisme et le cas échéant les zones de préemptions désignées dans les conditions prévues à l'article L 142.1 du Code de l'Urbanisme
- . les zones à caractère pittoresque définies en application de l'article L 430.2.5 du Code de l'Urbanisme seront dans le même but également à reporter au document graphique du P.O.S.

.../...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.O.S. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

- LES ZONES URBAINES - auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

- . les zones UA et UAa repérées par les indices UA et UAa au plan
- . la zone UE repérée par l'indice UE au plan.

- LES ZONES NATURELLES OU NON EQUIPEES - auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- . la zone NB repérée par l'indice NB au plan
- . la zone NCa repérée par l'indice NCa au plan
- . la zone ND repérée par l'indice ND au plan.

- LES TERRAINS TC CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES, A CONSERVER A PROTEGER OU A CREER, et auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre IV du présent règlement.

.../....

- LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS bien que situés dans les zones urbaines ou des zones naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R 123.32 du Code de l'Urbanisme rappelé au titre IV du présent règlement).

Il résulte des dispositions de l'article 20, 2è décret n° 70.1016 du 23 Octobre 1970 que toutes les règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain s'appliquent aux bâtiments affectés aux services publics comme à tout autre bâtiment.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires sanitaires ou hospitaliers. Il en va de même pour les équipements d'infrastructure qui, de plus, seront exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. château d'eau).

En outre, certaines dispositions des articles 11 (aspect extérieur) pourront ne pas être imposées aux bâtiments publics après avis de la Commission Départementale de l'Urbanisme.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie, son bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée au présent P.O.S. conformément à l'article R 123.24 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme rappelé au titre IV du présent règlement.

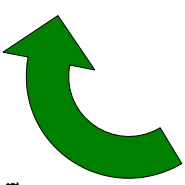
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 2 à 13 des règlements de zone sont instruites par la Direction Départementale de l'Equipement. Elles font l'objet d'un avis motivé du Maire et sont autorisées par le Préfet (cf articles R 430.12 et 421.32 du Code de l'Urbanisme).

Pour les édifices anciens, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en conformité de tout ou partie des articles 5 à 15 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- . l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister...)
- . le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale et obtenir l'accord du Directeur Départemental de l'Equipement après avis de l'Architecte Conseil.
- . il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes administratives ou d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

.../...



TITRE II - D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S

A U X Z O N E S U R B A I N E S

ZONES UA et UAa
=====

Il s'agit de zones à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.
La zone UA correspond au secteur dit "Haute Ville"
La zone UAa correspond au secteur dit "Village".

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL
=====

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

- les établissements classés de 1ère, 2ème et ceux de 3ème classe figurant sur la liste annexée à l'article ministériel du 20 Juillet 1949.
- les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 440.1 du Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture de toute carrière
- les campings et caravanings
- les commerces à surface de vente supérieure à 200 m2.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions du § 1 de l'article précédent peuvent être autorisés :

- les dépôts de carburants liés aux chaufferies d'immeubles et les postes distributeurs d'essence à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- les garages destinés aux véhicules dits de tourisme ou aux véhicules à usage commercial de type comparable.
- l'aménagement et l'extension des établissements classés de 1ère, 2ème et 3ème classe existants au 1er Janvier 1975 à condition qu'ils soient susceptibles de diminuer les nuisances.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
=====

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

.../...

2 - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes desservant plus de deux maisons à usage d'habitation, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de la plateforme : 8 mètres.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manoeuvre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Toutefois en l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire sera tenu de se brancher à ses propres frais.

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services municipaux.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

En zone UAa : les parcelles provenant de division devront avoir une superficie minimum de 300 m².

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

La construction est obligatoirement dans une bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement. Cependant, la construction est possible au delà de la profondeur de 15 m dans les conditions explicitées à l'article UA 7.

.../...

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

- Constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Si ces limites sont éloignées de plus de 14 m, on peut n'appuyer la construction que sur une des deux limites. Dans ce cas, la largeur de la marge d'isolement doit être au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m. Toutefois, lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur :

. peut être réduite à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2,50 m dans le cas de constructions d'un ou deux niveaux.

. doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment pour les constructions de plus de deux niveaux.

En zone UAa : au delà de la profondeur de 15 m elles doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à leur hauteur et jamais inférieure à 4 m.

- Bâtiments annexes :

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale de les accolés à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

- D'autres dispositions peuvent être autorisées lorsque le projet intéresse la totalité.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

En UAa : deux constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Au delà de la profondeur de 15 m, la surface occupée par les annexes ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle bande de 15 m exclue.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m (R + 1) en zone UA et 10 m en UAa (R + 2).

.../...

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région. Tout style régional, étranger à la région est interdit.

1) Toitures : Les toitures terrasses seront interdites. Dans le secteur UA, les toitures seront obligatoirement revêtues de vieilles tuiles creuses, tons mêlés. En UAa, elles seront obligatoirement revêtues de tuiles terre cuite type "canal" ou "romane".

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 25 % et 40 % (les chiens assis sont interdits).

2) Façades : Les façades seront obligatoirement de teinte neutre et les enduits d'aspect légèrement grossier (enduits jetés ou grattés).

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors oeuvre de construction avec un minimum d'une place par logement.

2 - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

3 - pour les établissements hospitaliers et les cliniques

50 places de stationnement pour 100 lits.

4 - pour les établissements commerciaux

a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

b) hôtels et restaurants

- une place de stationnement par chambre
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

c) salles de spectacles et de réunions - des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

.../...

5 - pour les établissements d'enseignement

- a) Etablissements du premier degré : une place de stationnement par classe
- b) Etablissements du deuxième degré : deux places de stationnement par classe.

6 - Tout établissement recevant du public doit également comporter une aire pour le stationnement des deux roues.

7 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du 1er les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leurs sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain ainsi que les aires de stationnement au sol

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE UA 14 - COS

En UAa : au delà de la profondeur de 15 m, le C.O.S. est fixé à 0,20 (la surface du terrain prise en compte dans le calcul de ce C.O.S. est celle de la parcelle bande de 15 m exclue).

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

Néant.

Il s'agit d'une zone résidentielle réservée aux habitations individuelles implantées en ordre discontinu.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL
=====

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

- toutes constructions à usage d'activité
- les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 440.1 du Code de l'Urbanisme
- l'ouverture de toute carrière
- les campings et caravanings.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions du § 1 de l'article précédent peuvent être autorisés :

- les constructions à usage d'activité commerciale sous réserve que la surface de vente ne dépasse pas 50 m².
- les bâtiments à usage de bureaux et leurs annexes à condition qu'ils soient affectés à l'exercice d'une profession libérale.
- les dépôts de carburants liés aux chaufferies d'immeubles à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
=====

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de la plateforme : 8 mètres.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manoeuvre.

.../...

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau d'assainissement, les lotissements sont interdits. Toutefois, pour les constructions individuelles isolées, l'assainissement individuel est autorisé mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire sera tenu de se brancher à ses propres frais.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services municipaux.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

ARTICLE UE 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Les parcelles doivent être de forme régulière et avoir une superficie de 600 m² minimum.

Il doit être possible d'y inscrire, en dehors des marges de reculemement réglementaire un carré de 15 m de côté au minimum.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculemement indiqué au plan.

Si aucun reculemement ne figure au plan, les constructions doivent être réalisées à 5 m au moins de l'alignement.

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

La largeur des marges d'isolement séparant obligatoirement une construction des limites de la propriété sur laquelle elle est édifiée, doit être au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m. Toutefois, cette dimension peut être réduite à la moitié de la hauteur des constructions, avec un minimum de 2,50 m à condition que les façades de ces constructions qui font face aux limites séparatives, ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclaircissement des pièces habitables.

.../...

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

- Deux constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baie nécessaire à l'éclairage des pièces habitables avec un minimum de 4 mètres.

- Les annexes de l'habitation doivent être intégrées ou accolées au volume principal.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface occupée par les constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 20 % de la surface totale de la propriété et celle des bâtiments annexes 10 %.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m (R + 1).
La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région. Tout style régional, étranger à la région est interdit.

1) Toitures : Les toitures terrasses seront interdites. Les toitures seront obligatoirement revêtues de tuiles terre cuite type "canal" ou "romane".

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 25 % et 40 % (les chiens assis sont interdits).

2) Façades : Les façades seront obligatoirement de teinte neutre et les enduits d'aspect légèrement grossier (enduits jetés ou grattés).

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1) pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

.../...

2) pour les constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

3) pour les établissements hospitaliers et les cliniques

50 places de stationnement pour 100 lits.

4) pour les établissements commerciaux

a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

b) hôtels et restaurants :

une place de stationnement par chambre

une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

c) salles de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

5) pour les établissements d'enseignement

a) établissements du premier degré : une place de stationnement par classe

b) établissements du deuxième degré : deux places de stationnement par classe.

6) Tout établissement recevant du public doit également comporter une aire pour le stationnement des deux roues.

7) Modalités d'application : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leurs sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les plantations existantes en bon état doivent être maintenues.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain, ainsi que les aires de stationnement au sol.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, à l'exception des cours dallées, aires de stationnement, dépôts ou dégagements, doit être supérieure à 10 % de la surface de l'opération.

50 % de la marge de reculement doit être plantée.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE UE 14 - C.O.S.

Les constructions ne doivent pas correspondre à un coefficient d'occupation des sols supérieur à 0,20.

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

Néant.

TITRE III - D I S P O S I T I O N S - A P P L I C A B L E S

A U X Z O N E S N A T U R E L L E S

ZONE NB

=====

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, non urbanisable à terme, sans valeur agricole, non protégée du point de vue des sites, conformes à l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE NB 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

- les lotissements de toute nature
- les entrepôts non liés à l'activité agricole
- les établissements industriels classés ou non
- les modes d'utilisation du sol prévus par l'article R 440.1 du Code de l'Urbanisme
- les installations de camping et de caravanning de plus de 6 places
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière.

ARTICLE NB 2 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent sont autorisés :

- les équipements publics sous réserve qu'ils ne perturbent pas l'activité principale de la zone, qu'ils n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune et que l'autorisation de construire recueille un avis favorable de la Commission Permanente du permis de construire.
- les dépôts de carburants liés aux chaufferies d'immeubles à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute construction autorisée doit être pourvue d'un accès sur la voie publique conforme aux schémas définis dans les directives générales annexées.

2- Voirie :

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 m
- largeur minimale de la plateforme : 8 m.

.../...

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

2 - Assainissement

- Les eaux ménagères et matières usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 Juin 1969, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE NB 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

La superficie des parcelles ne peut être inférieure à 4000 m². Cette superficie est ramenée à 1000 m² lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan, ou d'après les directives générales annexées.

A défaut d'indication donnée par les documents précités, elle doit être implantée suivant les deux conditions ci-après :

- à 10 m au moins de l'axe de la voie
- à 5 m au moins de l'alignement.

A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité définis par l'application des directives générales annexées.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives sauf accord entre voisins pour construire des bâtiments jointifs.

Les types d'occupation du sol visés à l'article NB 2 § 2 doivent être implantés à 10 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PARCELLE

Les constructions discontinues doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 8 m.

.../...

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres (R + 1).

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région. Tout style régional, étranger à la région est interdit.

1) Toitures : Les toitures terrasses seront interdites. Les toitures seront obligatoirement revêtues de tuiles terre cuite type "canal" ou "romane". La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 25 % et 40 % (les chiens assis sont interdits).

2) Façades : Les façades seront obligatoirement de teinte neutre et les enduits d'aspect légèrement grossier (enduits jetés ou grattés).

ARTICLE NB 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (habitations : 2 places par logement).

Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 100 m² de salle de restaurant.

ARTICLE NB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre par 200 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE NB 14 - C.O.S.

- Pour les constructions à usage d'habitation, le C.O.S. est fixé à 0,10 avec un maximum de 250 m² de surface de planchers développée hors oeuvre, telle qu'elle est calculée en application des règlements relatifs aux C.O.S. Pour les hôtels et restaurants, cette norme de plancher est portée à 500 m².
- Pour les autres constructions et installations, il n'est pas fixé de C.O.S.

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

Néant.

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de richesses économiques ou naturelles exploitées ou destinées à l'être.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE NCa 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

- les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureaux
- les entrepôts non liés à l'activité agricole de la zone
- les établissements industriels classés ou non
- les modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 440.1 du Code de l'Urbanisme
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière.

ARTICLE NCa 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des exploitants ruraux
- les constructions à usage d'habitation individuelle non liée à l'activité agricole, situées à l'intérieur d'un périmètre maximum de 150 mètres défini à partir des limites de la parcelle cadastrale "sol" comportant un bâtiment à usage d'habitation existant au 1er Janvier 1975. La surface de plancher cumulée (défini conformément au règlement du C.O.S.) ne peut être supérieure à 250 m².
- l'extension des bâtiments existants au 1er Janvier 1975 dans la limite de 30 % de leur emprise au sol
- l'aménagement et la restauration de bâtiments existants au 1er Janvier 1975.
- les dépôts de carburants liés aux chaufferies d'immeubles à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- les dépôts visés à l'article R 440.1 du Code de l'Urbanisme
- les bâtiments liés au fonctionnement des campings et caravansings
- les aménagements indispensables à l'exercice des activités touristiques et sportives d'été et d'hiver.
- les équipements publics sous réserve qu'ils ne perturbent pas l'activité principale de la zone, qu'ils n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune et que l'autorisation de construire recueille un avis favorable de la commission permanente du permis de construire.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE NCa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil

Toute construction autorisée doit être pourvue d'un accès sur la voie publique conforme aux schémas définis dans les directives générales annexées.

.../....

2 - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 m
- largeur minimale de la plateforme : 8 m.

ARTICLE NCa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute installation nouvelle doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation de camping et de caravanning doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur les dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 Juin 1969 sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsqu'il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement et qu'il n'en est pas prévu, un réseau interne d'évacuation des eaux usées et des installations d'épuration doivent être établis en conformité avec les règlements en vigueur pour l'application des mesures sanitaires relatives au camping.

ARTICLE NCa 5 - SURFACE DES PARCELLES

Néant.

ARTICLE NCa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan ou d'après les directives générales annexées.

A défaut d'indication donnée par les documents précités, elle doit être implantée selon les deux conditions ci-après :

- . A 10 m au moins de l'axe de la voie
- . A 5 m au moins de l'alignement.

A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité définis par l'application des directives générales annexées.

.../....

ARTICLE NCa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES DE LA PARCELLE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives sauf accord entre voisins pour construire des bâtiments mitoyens ou jointifs.

Les modes d'utilisation des sols visés à l'article NCa 2 § 5 et 6 doivent être réalisés à 10 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE NCa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR LA MEME PROPRIETE

Entre deux constructions discontinues, la distance doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE NCa 9 - EMPRISE AU SOL

30 % au moins des terrains affectés aux campings et caravanings doivent être affectés à des aires de jeux.

ARTICLE NCa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6 mètres (R + 1).

Les extensions des bâtiments existants ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur de ceux-ci.

ARTICLE NCa 11 - ASPECT EXTERIEUR

. Les constructions à usage d'habitation devront présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région. Tout style régional, étranger à la région est interdit.

1) Toitures : Les toitures terrasses seront interdites. Les toitures des bâtiments d'habitation seront obligatoirement revêtues de tuiles terre cuite type "canal" ou "romane". La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 25 % et 40 % (les chiens assis sont interdits). Les toitures des bâtiments d'exploitation devront obligatoirement être de teinte ocre.

2) Façades : Les façades seront obligatoirement de teinte neutre et les enduits d'aspect légèrement grossier (enduits jetés ou grattés).

Les extensions des bâtiments existants devront être réalisées dans les mêmes matériaux que le bâti ancien.

. Pour toute autre construction les façades seront de teinte neutre. Les toitures seront de teinte ocre. Leur pente sera comprise entre 25 % et 40 %.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NCa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques (habitations 2 places par logement).

Les places de stationnement des véhicules doivent correspondre aux possibilités d'accueil des terrains de camping et de caravanning à raison d'une place par tente et par caravane.

ARTICLE NCa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Tout bâtiment d'élevage doit être obligatoirement entouré d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence variée (espacement maximum entre les arbres : 4 m).

Les modes d'utilisation des sols visés à l'article NCa 2 § 6 doivent obligatoirement être entourés d'une double rangée d'arbres de haute tige formant écran.

Les arbres et la végétation existant sur les terrains de camping et caravanning doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés. Des haies vives ou des rideaux d'arbustes doivent être plantés tous les 3 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
=====

ARTICLE NCa 14 - C.O.S.

La densité des terrains aménagés pour recevoir des campings ou des caravanes ne peut excéder 60 emplacements à l'hectare.

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

Néant.

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des sites ou de risques naturels.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL
=====

ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

- les constructions et établissements de toute nature
- les modes d'utilisation du sol prévus par l'article R 440,1 du Code de l'Urbanisme
- les campings et caravanings
- les affouillements ou exhaussements du sol et les ouvertures de carrières.

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent sont autorisées :

- les habitations et constructions à usage agricole ainsi que leurs dépendances à l'exception toutefois du secteur de "Gour d'Arnaud" le long du CV 0 n° 2 où toute construction est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
=====

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute construction autorisée devra être pourvue d'un accès sur la voie publique conforme aux schémas définis dans les directives générales annexées.

2) Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de la plateforme : 8 mètres.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute installation nouvelle doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

.../...

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent à défaut de tranchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur les dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 Juin 1969 sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE ND 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Néant.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan ou d'après les directives générales annexées.

A défaut d'indication donnée par les documents précités, elle doit être implantée selon les deux conditions ci-après :

- A 10 m au moins de l'axe de la voie
- A 5 m au moins de l'alignement.

A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité définis par l'application des directives générales annexées.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions, la distance doit être au moins égale à 8 m.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6 mètres (R + 1).

.../...

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région. Tout style régional étranger à la région est interdit.

- pour les constructions à usage d'habitation :

1) Les toitures terrasses seront interdites.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront obligatoirement revêtues de tuiles terre cuite type "canal" ou "romane". Leur pente sera obligatoirement comprise entre 25 % et 40 % (les chiens assis sont interdits).

Les toitures des bâtiments d'exploitation devront obligatoirement être de teinte ocre.

2) Les façades seront obligatoirement de teinte neutre et les enduits d'aspect légèrement grossier (enduits jetés ou grattés).

- pour toute autre construction :

Les façades seront de teinte neutre.

Les toitures seront de teinte ocre. Leur pente sera comprise entre 25 % et 40 %.

ARTICLE ND 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques (habitations : deux places par logement).

ARTICLE ND 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les bâtiments d'élevage doivent obligatoirement être entourés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence variée (espacement maximum entre les arbres : 4 m).

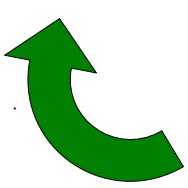
SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL
=====

ARTICLE ND 14 - C.O.S.

Néant.

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

Néant.



TITRE IV - M E M E N T O

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES A CONSERVER

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver sont désignés au plan par l'article TC.

A ces terrains s'appliquent les dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

En particulier d'après l'article L 130.1, deuxième alinéa.

"Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".

Ces bois sont soumis au régime défini à l'article 158.8 du Code Forestier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont soumis à un régime spécial défini par les articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE L 123.9 :

Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain dans un délai maximum de trois ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles 15 et 16. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon la procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article 24.

Au cas où les terrains viendraient à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1er ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi par le propriétaire prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être frappé de la réserve.

.../...

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure.

Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 de l'ordonnance n° 58 997 du 23 Octobre 1958 relative à l'expropriation.

ARTICLE R 123.32 :

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire demandant l'application des dispositions de l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme doit adresser sa demande, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, au Préfet, qui en saisit la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué. Le délai prévu audit article court à partir de la date de l'avis de réception.

L'acquisition peut être faite par une collectivité ou par un service autre que celui au bénéfice duquel la réserve est inscrite au plan, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Six mois avant l'achèvement du délai de trois ans, le Préfet après consultation de la collectivité intéressée, fait connaître au propriétaire si la collectivité entend proroger le délai dans les conditions fixées à l'article L 123.9.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, la décision de prorogation du délai est prise après consultation du Directeur Départemental de l'Agriculture et du Maire de la commune où se trouve situé l'emplacement réservé.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

La définition du C.O.S. est indiquée par l'article R 123.22 du Code de l'Urbanisme :

Le Coefficient d'Occupation des Sols fixe les possibilités maximales d'utilisation du terrain. Il est défini par le rapport de la surface de plancher hors oeuvre à la surface du terrain. La surface de plancher prise en compte ne comprend pas :

.../...

Les surfaces qui sont affectées au stationnement des véhicules, celles des garages destinées à faire l'objet propre d'une exploitation commerciale n'étant cependant pas déduites.

La surface des combles, sous sols, balcons et loggias pour autant que ces surfaces ne sont pas utilisables pour l'habitation, pour des activités à caractère professionnel, artisanal et commercial.

Dans la surface du terrain sont comprises les parties des propriétés grevées de servitudes non aedificandi, marges de reculement notamment.

Par contre, ne sont pas comprises les surfaces des terrains réservés pour des services publics ou pour des destinations d'intérêt général notamment les voiries publiques existantes ou projetées, ainsi que des terrains dont la largeur est inférieure à 6 m.

Cette dernière clause ne s'applique pas aux surfaces de terrains cédés gratuitement à la collectivité locale.

Dans les cas de groupes d'habitations ou de lotissements, le C.O.S. est calculé globalement sur la surface totale de l'opération ou l'unité foncière d'origine.

ALIGNEMENT

Fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public, au droit des propriétés riveraines des voies publiques. L'alignement est en conséquence la limite qui sépare le domaine public du domaine privé. Le domaine public entre les alignements constitue l'emprise de la voie. L'emprise ainsi définie est composée de la plateforme de la voie (circulation automobile et piétonnière) et de ses accotements.

LA MARGE DE RECULEMENT

Est le retrait imposé à toute construction d'habitation à édifier en bordure d'une voie.

Sa largeur se calcule à partir de l'alignement.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, telle qu'elle est indiquée tout au long de ce règlement, s'entend comme la distance entre le niveau du sol devant l'entrée principale et l'égout du toit.

LONGUEUR (ou largeur) DE FACADE

La longueur (ou largeur) de façade d'une parcelle est la longueur de cette parcelle, côté alignement.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillie de moins de 0,80 m.