

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



Direction  
Départementale  
de l'Équipement

Cher  
S.U.H.

COMMUNE DE :

**IVOY-LE-PRÉ**

POS PARTIEL

Approuvé le : 12.01.1990.

REVISION & POS PARTIEL 2

Arrêté le : 03 07 1997

Publié le (Partiel 2) : 20-10-1998

Approuvé le : 24-06-1999



## **SOMMAIRE**

	Page
<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	3
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	5
CHAPITRE I - Zone UB	5
CHAPITRE II - Zone UD	11
CHAPITRE III - Zone UE	17
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU NON EQUIPEES</u></b>	21
CHAPITRE I - Zone NA	21
CHAPITRE II - Zone NB	27
CHAPITRE III - Zone NC	33
CHAPITRE IV - Zone ND	37



## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- \* Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune d'IVOY-LE-PRE.

#### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.O.S. ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

- \* Sauf lorsqu'elles sont reprises dans le corps de la rubrique intéressée de ce règlement, les règles générales d'utilisation du sol (articles R 111-1 à R 111-26 du code de l'urbanisme) ne sont pas applicables, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui ont une portée générale.
- \* 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 :
  - 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),
  - ou lorsque l'autorité qui délivre le permis n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai seront exécutés les travaux nécessaires pour la distribution d'eau, l'assainissement ou la distribution d'électricité (article L 421-5).

#### 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 constructions, où prédominent les maisons individuelles.
    - UE : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

- Zones naturelles ou non équipées, 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.
    - Nac - pour l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif.
  - NB - zone d'habitat à faible densité, incomplètement équipée - divers hameaux.
  - NC - zone agricole.
  - ND - zone à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels et des paysages et, dans certains secteurs, de risques d'inondations ; elle est divisé en deux secteurs.
  - NDa - les espaces dorestiers.
  - NDb :- les vallées.
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R 123-32 du code de l'urbanisme).

Le propriétaire ne 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 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le POS 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 d'approbation du plan d'occupation des sols initial (12 janvier 1990) pour la partie du territoire communal alors couverte par le POS partiel, et d'approbation du présent document pour les autres parties de la commune.

#### ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- \* Conformément aux dispositions du décret 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 sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I - ZONE UB

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

Rappels :

- \* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430-1-c du code de l'urbanisme, relatif à la protection des monuments historiques.

Sont admis, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, tous les types d'occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2, notamment :

- les constructions,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées, à l'exception des carrières.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

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

##### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- \* Les lotissements à usage d'activités.
- \* 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 dépôts divers (ferrailles, matériaux de démolition, déchets) de plus de 5 m<sup>2</sup> de superficie,
  - 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.
- \* Accès :

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.

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.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- \* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- \* Néant.

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

- \* Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.
- \* Un recul inférieur à 5 m peut toutefois être autorisé :
  - Pour prendre en compte l'alignement de fait des constructions voisines.
  - Ou pour l'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du POS initial (12 janvier 1990).
  - Ou en bordure des voies nouvelles créées pour desservir les constructions comprises dans un lotissement ou une opération d'habitations groupées.
- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

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

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'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

#### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* La hauteur d'une construction, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- \* Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.  
Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- \* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.
- \* Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).
- \* Les constructions ne doivent pas être implantées sur des buttes de terre rapportée.
- \* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises 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 s'intégrer à l'environnement. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 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 nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

- \* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

\* Sans objet.



## TITRE II

### CHAPITRE II - ZONE UD

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

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

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

###### Rappels :

- \* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les démolitions sont soumises à une autorisation dans la partie de la zone où s'appliquent les dispositions de l'article L 430.1.c du code de l'urbanisme, relatif à la protection des monuments historiques.

Sont admis, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, tous les types d'occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2, notamment :

- les constructions,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées, à l'exception des carrières.

###### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

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

##### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### Sont interdits :

- \* Les lotissements à usage d'activités.
- \* 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 dépôts divers (ferrailles, matériaux de démolition, déchets) de plus de 5 m<sup>2</sup> de superficie,
  - les affouillements et exhaussements du sol.
- \* Les carrières.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCES

- \* Voirie :

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 6 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 :

  - . si la voie dessert moins de quatre logements,
  - . ou s'il s'agit d'une voie piétonne,
  - . ou si la réduction de la largeur est rendue nécessaire par l'implantation d'une construction existante.
- \* Accès :

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.

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

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

### ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- \* Eau :

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

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

Dans le cas de terrains non encore 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 directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

En outre, les terrains doivent répondre aux conditions de superficie fixées à l'article 5 ci-après.

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

\* Assainissement - Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis sont imposés.

#### ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

\* Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> et, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

La construction peut toutefois être autorisée sur des terrains de superficie inférieure :

- S'ils sont déjà bâtis,
  - . dans le cas d'agrandissement de bâtiments existants, dans les limites fixées à l'article UD14.
  - . dans le cas de reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial.
  - . ou pour la réalisation d'annexes.
- Dans le cas de terrains nus, s'ils ne résultent pas d'une division postérieure à la date d'approbation du POS initial (12 janvier 1990), dans les limites fixées à l'article UD14.

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

\* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.

\* Un recul inférieur à 5 m peut toutefois être autorisé :

- Pour prendre en compte l'alignement de fait des constructions voisines.
- Ou pour l'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du POS initial (12 janvier 1990).
- Ou en bordure des voies nouvelles créées pour desservir les constructions comprises dans un lotissement ou une opération d'habitations groupées.

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

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

- \* Dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, 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 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 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 m dans les autres cas.
- \* 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, l'implantation sur limite séparative peut être autorisée :

- Dans le cas de constructions dont la hauteur, sur cette limite, n'excède pas 3,50 m comptés à partir du niveau du sol naturel de la parcelle voisine.
- Dans le cas d'une construction s'adossant à un bâtiment de hauteur sensiblement égale sur le terrain voisin.
- Pour les constructions dont l'implantation en mitoyenneté est prévue au plan de masse d'un lotissement ou d'une opération d'habitations groupées.

- \* Dans le cas où ils sont autorisés, les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 m.  
Ce minimum peut être ramené à 3 m dans le cas d'agrandissement de bâtiments existant à la date d'approbation du présent document.

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

- \* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

#### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* La hauteur d'une construction, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- \* Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.  
Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- \* Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- \* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de à 0,60 m au-dessus du terrain naturel.
- \* Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).
- \* Les constructions ne doivent pas être implantées sur des buttes de terre rapportée.
- \* 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 s'intégrer à l'environnement. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.
- \* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

#### ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- \* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.

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 grevant l'utilisation du sol, une surface maximum 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.  
Il n'est pas applicable :
  - aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
  - aux équipements d'infrastructure.

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

- \* Néant

### CHAPITRE III - ZONE UE

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

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

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

###### Rappels :

- \* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la partie de la zone où s'appliquent les dispositions de l'article L 430.1.c du code de l'urbanisme, relatif à la protection des monuments historiques.

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

- \* Les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, ou aux fonctions d'entrepôt.
- \* Les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs nécessaires aux établissements admis dans la zone.
- \* Les lotissements industriels.
- \* Les installations classées, à l'exception des carrières.
- \* Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers.
- \* Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.

###### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- \* Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitations à l'écart des nuisances.
- \* Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.

##### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

- \* Néant.

Rappel : il est application des dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- \* Eau :  
Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.
- \* Assainissement - Eaux usées :  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.  
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 doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- \* Electricité et télécommunications :  
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

### ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- \* Les terrains non encore raccordables au réseau public d'assainissement doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.  
Une superficie de 500 m<sup>2</sup> au minimum doit être réservée à l'implantation de ce dispositif.

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

- \* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement le long d'une voie départementale et de 5 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, dans les autres cas.

Toutefois, les postes de garde peuvent être implantés à une distance moindre.

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

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

- \* Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- \* Toutefois, lorsque les caractéristiques d'une parcelle ne permettent pas de respecter ces dispositions l'implantation à une distance de 3 m ou sur limite séparative, peut être admises, l'autorisation étant, le cas échéant, subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

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

- \* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités 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 UE 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

#### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* Néant.  
Rappel : il est fait application des dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- \* Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les trois premiers mètres de la marge de reculement 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 UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- \* Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

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

- \* Sans objet.

### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE I - ZONE NA

Les zones NA sont des zones à aménager pour l'urbanisation ou les équipements.  
Elles se répartissent en :

- secteurs NAa, pour le développement de l'habitat,
- secteurs Nab, destinés aux activités,
- un secteur Nac, délimitant le parc communal à aménager et ses abords.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

##### Rappels :

- \* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les démolitions sont soumises à une autorisation dans les parties de la zone relatif où s'appliquent les dispositions de l'article L 430.1c du code de l'urbanisme, relatif à la protection des monuments historiques.
- \* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

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 :

- \* Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.

##### Dans les secteurs NAa :

- \* Les lotissements à usage d'habitation et des groupes d'habitations.
- \* les installations classées liées à ces opérations.

##### Dans les secteurs 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 industriels.
- \* Les installations classées, à l'exception des carrières.
- \* Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers.

Dans le secteur NAc :

- \* L'extension, l'aménagement et le changement de destination des constructions et installations existantes.
- \* Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs ou liées au tourisme.
- \* Les constructions destinées à des équipements médico-sociaux.
- \* Les affouillements et exhaussements du sol.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans les secteurs NAa :

- \* Les lotissements à usage d'habitation et les constructions groupées sont admis à condition :
  - de concourir à un aménagement rationnel de l'ensemble du secteur,
  - de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant,
  - que la viabilité soit à la charge du lotisseur.

Dans les secteurs NAb :

- \* Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition :
  - de ne pas compromettre un aménagement rationnel de l'ensemble du secteur,
  - 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, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- \* Les installations classées sont admises à condition que leur localisation permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.
- \* Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- \* Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

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.

#### ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**\* Eau :**

Dans les secteurs NAa et le secteur NAc :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les secteurs NAb :

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

**\* Assainissement - Eaux usées :**

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

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

Dans les secteurs NAa :

En l'absence de raccordement au réseau, les lotissements et constructions groupées prévus à l'article 1 précédent ne sont pas autorisés.

Dans les secteurs NAb et le secteur NAc :

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.

**\* Assainissement - Eaux pluviales.**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

**\* Electricité et télécommunications :**

Dans les secteurs NAa et le secteur NAc :

Des raccordements ensevelis sont imposés.

Dans les secteurs NAb :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés

#### ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**\* Néant.**

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

Dans les secteurs NAa et le secteur NAc :

**\* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.**

Dans les secteurs NAb :

**\* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement le long d'une voie départementale et de 5 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, dans les autres cas.**

Toutefois, les postes de garde peuvent être implantés à une distance moindre.

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

Dans les secteurs NAa et le secteur NAc :

- \* Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier 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 6 m pour les parties de constructions comportant des baies de pièces principales et un minimum de 3 m dans les autres cas.

Dans les secteurs 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 5 m.

#### 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'activités 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.

Dans les secteurs NAb :

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

#### ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

#### ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs NAa et le secteur NAc :

- \* La hauteur d'une construction ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.  
Lorsque la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs NAb :

\* Néant.

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

#### ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs NAa et le secteur NAc :

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

\* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

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

\* Les constructions ne doivent pas être implantées sur des buttes de terre rapportée.

\* 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 s'intégrer à l'environnement. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 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 les secteurs NAb :

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

#### ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les secteurs NAa :

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

Dans les secteurs NAb :

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

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

Dans les secteurs NAb :

- \* Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les trois 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.

Dans le secteur NAc :

- \* 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 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 maximum 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.

Dans les secteurs 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 équipements d'infrastructure.

Dans les secteurs NAb et le secteur NAc :

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

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

- \* Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 précédent n'est pas autorisé.

## CHAPITRE II - ZONE NB

La zone NB délimite des secteurs d'urbanisation, en bordure de la zone urbaine équipée, et des hameaux, dont le raccordement à un réseau d'eaux usées n'est pas envisagé. Elle se divise en secteurs NBa et NBb différenciés en fonction de la surface de référence pour la constructibilité des terrains.

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

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

##### Rappels :

- \* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les démolitions sont soumises à une autorisation, dans la partie de la zone où s'appliquent les dispositions de l'article L 430.1.c du code de l'urbanisme, relatif à la protection des monuments historiques.

Sont admis, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, tous les types d'occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2, notamment :

- les constructions,
- les installations classées, à l'exception des carrières.

##### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et, en particulier, avec l'absence de réseau d'eaux usées.
- \* Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- \* Les abris de jardins, lorsqu'ils n'accompagnent pas une construction à usage d'habitation déjà implantée sur l'ilôt de propriété sont autorisés à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>. Ils sont, dans ce cas, limités à un seul par ilot de propriété.

#### ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- \* Les lotissements et opérations d'habitations groupées.
- \* 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 dépôts divers (ferrailles, matériaux de démolition, déchets) de plus de 5 m2 de superficie,
- les affouillements et exhaussements du sol.
- \* Les carrières.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NB 3 - VOIRIE ET ACCES

\* Néant

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

### ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

\* Eau :

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

\* Assainissement - Eaux usées :

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

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

\* Assainissement - Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

### ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

\* Pour être constructible un terrain doit avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

\* Le terrain doit en outre avoir une superficie minimale de :

- . 1 500 m2 dans les secteurs NBa.
- . 2.000 m2 dans les secteurs NBb.

La construction peut toutefois être autorisée sur des terrains de superficie inférieure :

- S'il sont déjà bâtis,
- dans le cas d'agrandissement de bâtiments existants, dans les limites fixées à l'article NB 14,
- dans le cas de reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial,
- ou pour la réalisation d'annexes.
- Dans le cas de terrains nus, s'ils ne résultent pas d'une division postérieure à la date d'approbation du POS initial (12 janvier 1990), dans les limites fixées à l'article NB 14.

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

- \* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.
- \* Un recul inférieur à 5 m peut toutefois être autorisé :
  - Pour prendre en compte l'alignement de fait des constructions voisines.
  - Ou pour l'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du POS initial (12 janvier 1990).
- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- \* Les constructions 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 avec un minimum de 3 m.  
Toutefois, l'implantation sur limite séparative peut être autorisée :
  - Dans le cas de constructions dont la hauteur, sur cette limite, n'excède pas 3,50 m comptés à partir du niveau sol naturel de la parcelle voisine.
  - Dans le cas d'une construction s'adossant à un bâtiment de hauteur sensiblement égale sur le terrain voisin.
  - Dans les autres cas, si elle est conforme au caractère de l'environnement bâti tout en étant compatible avec un assainissement individuel.
- \* Dans le cas où ils sont autorisés, les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 m.  
Ce minimum peut être ramené à 3 m dans le cas d'agrandissement de bâtiments existant à la date d'approbation du présent document.

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

- \* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* La hauteur d'une construction, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- \* Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.  
Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- \* Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- \* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.
- \* Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).
- \* Les constructions ne doivent pas être implantées sur des buttes de terre rapportée.
- \* 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 s'intégrer à l'environnement. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

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

#### ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- \* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité remplacés par des plantations équivalentes.

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

##### ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- \* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (COS) fixe, sous réserve des autres règles de POS et des servitudes grévant l'utilisation du sol, une surface maximum 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 COS de la zone est de 0,15.  
Il n'est pas applicable :
  - aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
  - aux équipements d'infrastructure.

##### ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COS

- \* Le dépassement du COS fixé à l'article 14 précédent n'est pas autorisé.



### CHAPITRE III - ZONE NC

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

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

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

###### Rappels :

- \* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les démolitions sont soumises à une autorisation dans la partie de la zone où s'appliquent les dispositions de l'article L 430.1.c du code de l'urbanisme, relatif à la protection des monuments historiques.

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

- \* L'extension, l'aménagement et le changement de destination des constructions et installations existantes.
- \* La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial.
- \* Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- \* Les constructions à usage d'habitation ou d'activité liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- \* Les abris de jardin.
- \* Les installations classées liées à l'activité agricole.
- \* Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- \* Les exhaussements et affouillements du sol.
- \* Les carrières

###### 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 d'exploitation.
- \* Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>.
- \* Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbaines 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

\* Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

### 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 constructions à usage d'habitation, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

\* Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.  
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

\* Assainissement - Eaux pluviales.

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

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

### ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- \* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m. de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.  
Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent document.
- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- \* Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m.  
Toutefois, l'implantation sur limite ou à une distance au moins égale à 3 m peut être autorisée :
  - . dans le cas d'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du présent document.
  - . dans le cas de constructions annexes aux bâtiments existants.

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'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- \* Dans les autres cas la hauteur n'est pas limitée.  
Il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- \* Néant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- \* Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

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

- \* Sans objet.

## CHAPITRE IV - ZONE ND

La zone ND est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ainsi que, le cas échéant, des risques d'inondations.

Elle est divisée en secteurs :

- . NDa délimitant les espaces forestiers,
- . NDb couvrant les vallées.

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

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

##### Rappels :

- \* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les démolitions sont soumises à une autorisation dans la partie de la zone où s'appliquent les dispositions de l'article L 430.1.c du code de l'urbanisme, relatif à la protection des monuments historiques (en bordure de la Chapelle d'Angillon).
- \* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

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, l'aménagement et le changement de destination des constructions et installations existantes.
- \* La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial.
- \* Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- \* Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.

##### Dans les secteurs NDa :

- \* Les constructions liées et nécessaires à la gestion de la forêt.
- \* Les constructions liées aux activités cynégétiques.

##### Dans les secteurs NDb :

- \* Les constructions liées à l'exploitation agricole, à l'exception des habitations nouvelles.
- \* Les abris de jardin ou de pêche.
- \* Les exhaussements et affouillements du sol.
- \* Les équipements à caractère sportif et de loisirs.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.
- \* Les abris de jardin ou de pêche sont admis dans les secteurs NDb à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>.
- \* Les constructions liées à l'activité cynégétique sont autorisées dans les secteurs NDa dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par implantation et à raison d'une implantation par unité foncière, ou unités foncières contiguës, d'une superficie au moins égale à 300 ha.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- \* Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

- \* Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

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 être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

- \* Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.  
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- \* Assainissement - Eaux pluviales.

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

- \* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- \* Néant.

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

- \* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m. de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent document.
- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- \* Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m. Toutefois, l'implantation sur limite ou à une distance au moins égale à 3 m peut être autorisée :
  - . dans le cas d'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du présent document.
  - . dans le cas de constructions annexes aux bâtiments existants.

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'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

#### ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

\* Néant.

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

#### 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.

#### 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 C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

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

\* Sans objet.