

D.D.E. 18 s.u.

ARRETE LE : 14.11.1986

PUBLIE LE: 09.07.1987

APPROUVE LE:



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
Commune de :

LIGNIERES

REGLEMENT

document n°

2

SOMMAIRE

| | |
|------------------------------------------------------------------|----------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES..... | 2 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | |
| Chapitre I - ZONE UB..... | 5 |
| Chapitre II - ZONE UD..... | 12 |
| Chapitre III - ZONE UE..... | 19 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | |
| Chapitre I - ZONE NA..... | 22 |
| Chapitre II - ZONE NB..... | 27 |
| Chapitre III - ZONE NC..... | 31 |
| Chapitre IV - ZONE ND..... | 35 |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

* Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de LIGNIERES.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.O.S. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

* Les règles du P.O.S. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'urbanisme, demeure applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R111.2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R111.3 : Terrains exposés à un risque naturel.
 - Article R111.3.2 : Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique.
 - Article R111.4 : Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement.
 - Article R111.14 : Participation aux réalisations d'équipements.
 - Article R111.14.2 : Protection de l'environnement.
 - Article R111.15 : Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs.
- Article R 111.21 : Respect des sites et paysages intégration architecturale des bâtiments.

* Indépendamment des règles du P.O.S., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126.1 du Code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération, pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

* Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en :

- Zones urbaines, auxquelles s'applique les dispositions du titre II :

UB : zone délimitant le centre de l'agglomération.

UD : zone périphérique urbain à faible densité de construction où prédominent les maisons individuelles.

UE : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

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

NA : zone d'urbanisation future

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

NC : zone réservée à l'activité agricole.

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 - RAPPELS

SONT SOUMIS À AUTORISATION

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

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

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

SONT SOUMIS À DECLARATION PRELABLE

* L'édification des clôtures (articles L 441-1 à L 441.4 du Code de l'urbanisme).

* Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas à 1 de l'article R 422.2 du Code de l'urbanisme.

* Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle, ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 422.2 alinéa m du Code de l'urbanisme).

ESPACES BOISES CLASSES

* Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1).

ACCES

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

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

* Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

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

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

- les constructions de toute nature,
- les lotissements,
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

* Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

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

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les lotissements à usage d'activités industrielles.

- * Les terrains de stationnement de caravanes.
- * Le stationnement de caravanes isolées (de 1 à 5 caravanes).
- * Les terrains de camping.
- * Les installations et travaux divers ci-après :

- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol.

* Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 m, de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

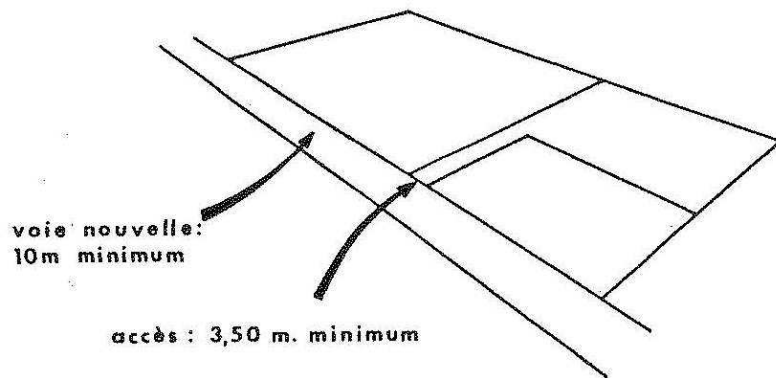
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

*** Accès :**

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

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

Le long du CD n° 940, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.



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 exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

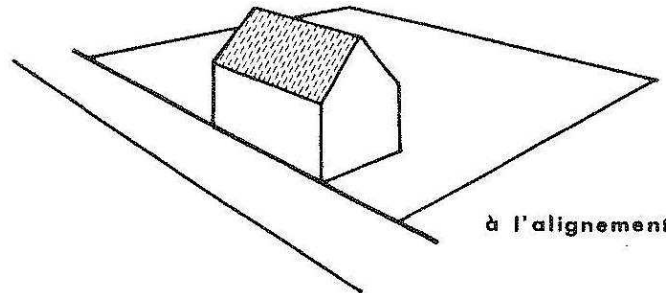
Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

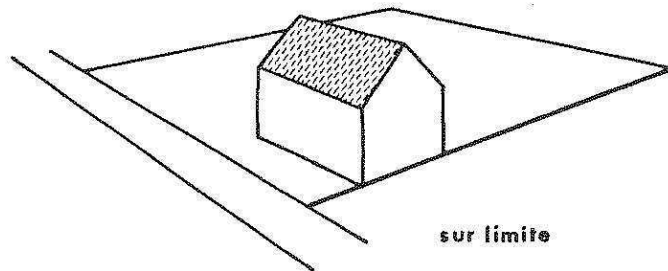
* Les constructions doivent être implantées à l'alignement.



Toutefois, de l'implantation en retrait de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la situation du terrain.

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

* Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives, à moins que la continuité du bâti puisse être assurée par un mur plein.



* Lorsque les constructions sont implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est

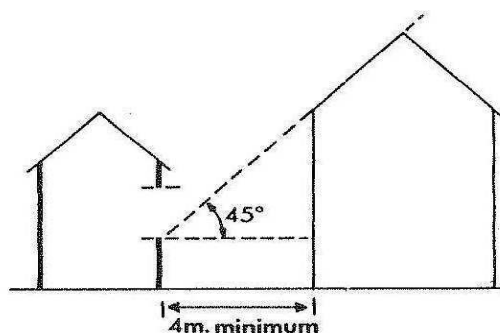
Le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

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

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

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

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



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* Les constructions auront une hauteur à l'égout du toit variant entre plus ou moins 0,50 m par rapport à la hauteur à l'égout du toit de l'un ou l'autre des bâtiments limitrophes.

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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

TOITURES :

- La pente des toitures doit être analogue à celle des immeubles voisins (40 à 45°).

- Les toitures en terrasse sont interdites. Toutefois, dans le cas de constructions annexes, elles pourront être tolérées à titre exceptionnel si elles répondent à une nécessité.

- La couverture doit être réalisée en ardoises naturelles 20 cm x 30 cm ou en petites tuiles de terres cuites 25 cm x 16 cm (de 54 à 78 au m²), plates de ton rouge vieilli, ou en matériaux de même aspect.

La pose de l'ardoise sur la diagonale est interdite.

L'emploi de tôles ondulées est interdit, sauf à titre provisoire pour mise hors d'eau d'un bâtiment avant travaux.

Pour ne pas rompre l'ambiance générale de l'îlot ou de la rue, l'aspect des matériaux utilisés devra être identique à ceux des immeubles voisins.

Dans le cas de réfection d'une couverture non conforme au présent règlement, la nouvelle couverture devra respecter les règles énoncées ci-dessus, sauf pour les constructions dont la charpente d'origine est prévue exclusivement pour des matériaux différents.

- La mise en oeuvre des matériaux doit comporter le moins possible de métal apparent ; les noues doivent être fermées, avec noquets cachés, ou être arrondies.

- Les châssis de toit devront être encastrés dans le plan de la toiture et leurs dimensions ne devront pas dépasser 0,78 m x 0,98 m.

NB : Rappel Les constructions situées dans le secteur UBa sont soumises à la servitude de protection des monuments historiques. A ce titre, les imitations des matériaux définis ci-dessus sont interdites.

ENDUITS EXTERIEURS ET FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

* La pierre de taille :

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle a été employée. Il est interdit de la recouvrir d'un enduit, d'un badigeon ou d'une peinture quelconque.

Lorsque certaines parties sont en mauvais état, leur restauration ne peut se faire qu'en remplaçant les parties usées par des pierres de mêmes dimensions et de même aspect.

Les pierres neuves doivent présenter un parement layé non raboté au chemin de fer.

* Les enduits :

Les enduits utilisés auront la composition suivante : mortier de chaux claire avec du sable légèrement grenu, à l'exclusion du sable gris.

L'enduit au mortier de ciment est interdit.

L'enduit doit être gratté ; les enduits projetés sont interdits

* Les baies :

L'ouverture de nouvelles baies ou l'agrandissement des baies existantes ne pourront être autorisés qu'à la condition qu'ils ne défigurent pas l'architecture des façades sur rue.

* Les façades commerciales :

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif et publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et respecter l'expression du parcellaire, même dans le cas où la façade commerciale s'étend sur plusieurs parcelles.

Les piédroits ou piliers devront être respectés et demeureront franchement visibles de l'extérieur, leur fonction de support sera accusée, surtout s'ils correspondent à l'extrémité des murs séparatifs des immeubles. Il pourra être demandé que les piliers anciennement disparus lors de transformations antérieures soient restitués.

Il est interdit de peindre la façade du premier étage dans un coloris qui prolongerait en hauteur la composition décorative du rez-de-chaussée.

Les portes d'entrée des immeubles ne devront pas être intégrées dans les nouvelles devantures, mais suffisamment dégagées.

* Sont interdits :

- Les imitations de matériaux tels que : fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, faux marbre...
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ...

* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect avec les constructions principales.

* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.
Les clôtures pleines doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

SECTION III- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

* Sans objet

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II - ZONE UD

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

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

UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après ;

- les constructions de toute nature,
- les lotissements,
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

* Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

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

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 m, de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements.

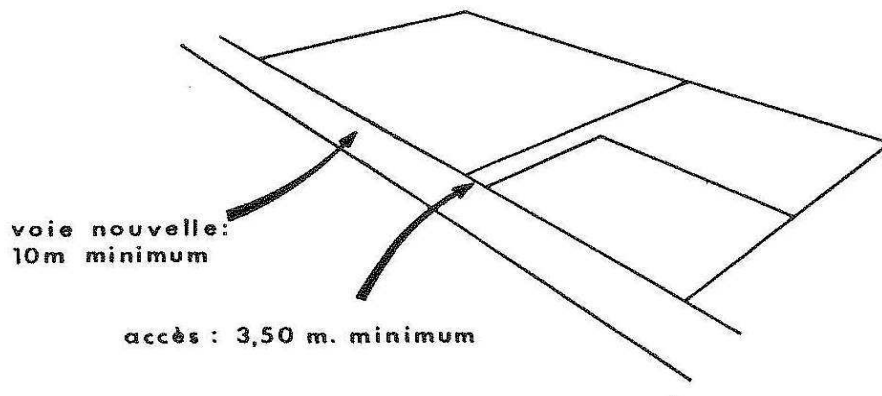
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

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

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

Le long du CD 940, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.



ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

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

* Assainissement - Eaux usées :

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

Dans le cas de terrains non desservis, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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

*** Assainissement - Eaux pluviales.**

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

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

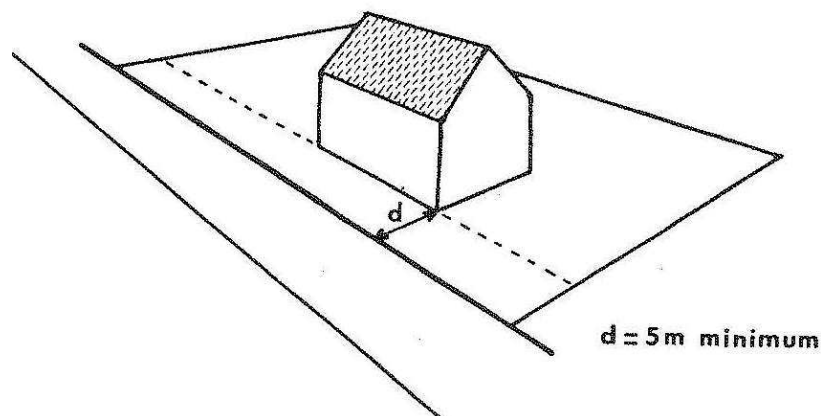
Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

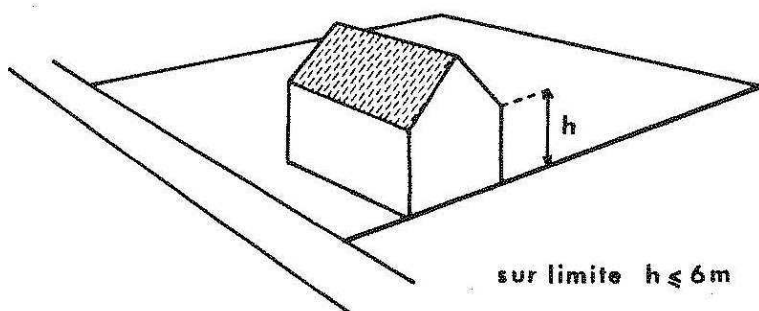


Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, et dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent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

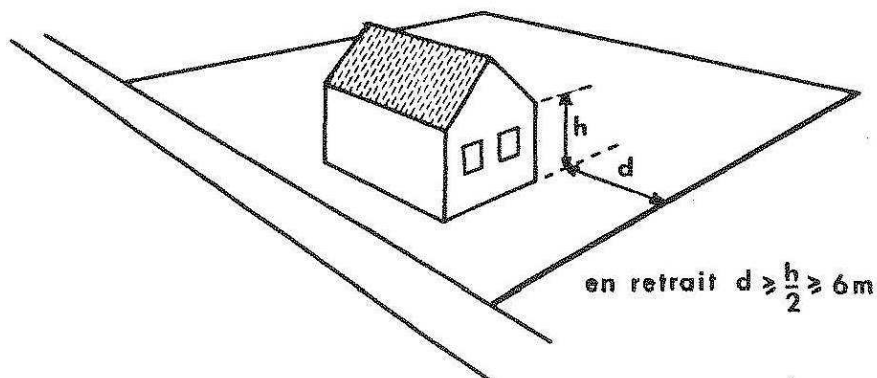
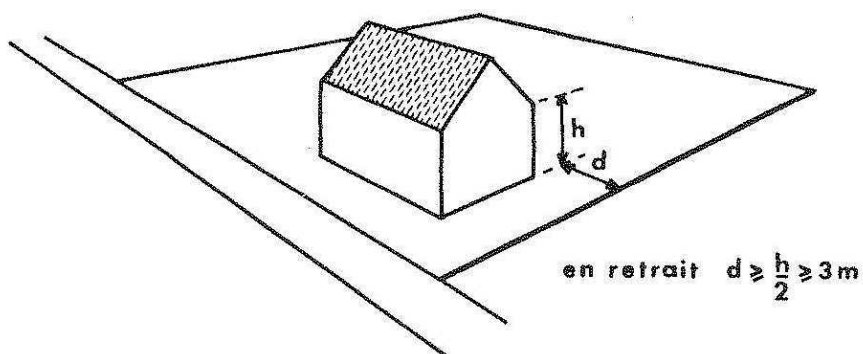
ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

* Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.

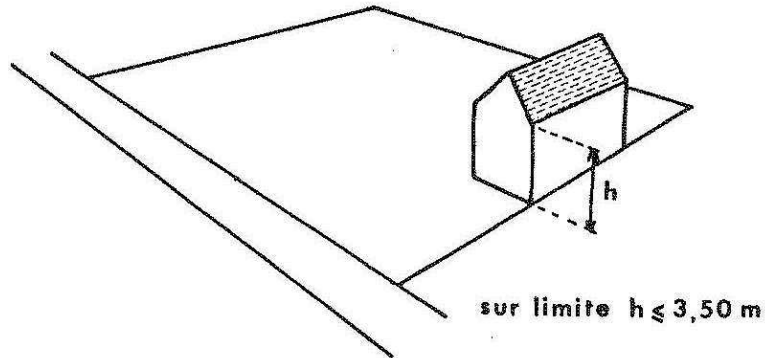


- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette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



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

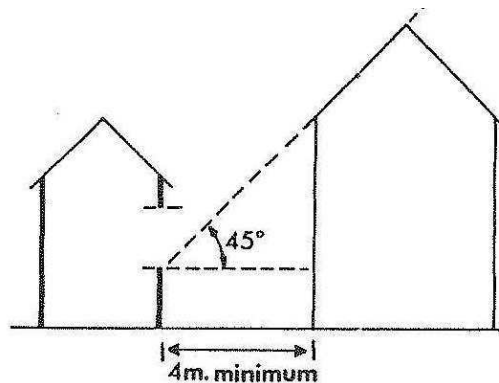
* Les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative, à condition que leur hauteur sur cette limite ne soit pas supérieure à 3,50 m.



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

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

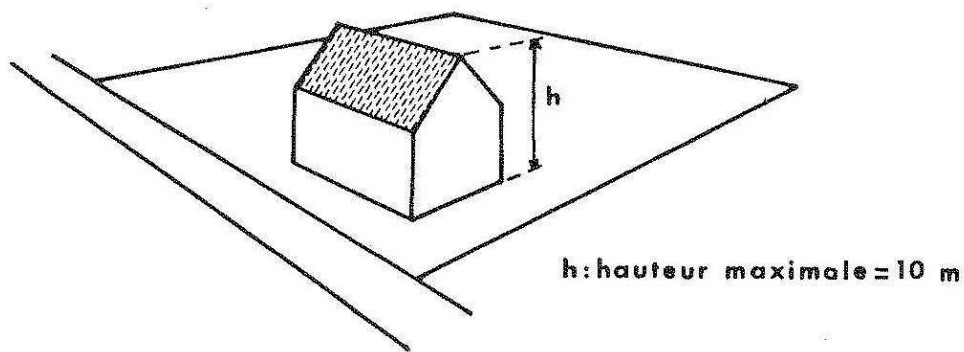


ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 10 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.



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

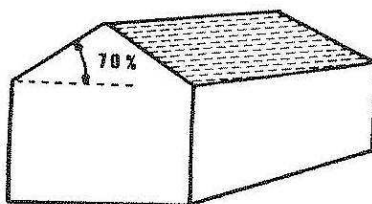
* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

* La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 15 %.

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



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

* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

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

Les clôtures pleines sont interdites en façade.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

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

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

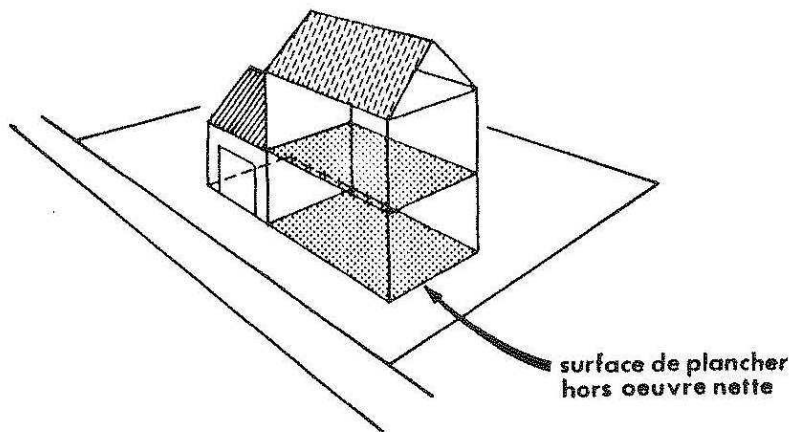
Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



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

Il est porté à 0,60 dans le cas d'extension, des activités existantes ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal. Il n'est pas applicable :

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

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

* Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent est autorisé. Il est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R 332-1 à R 332-14.

CHAPITRE III - ZONE UE

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

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- * Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elle aura à supporter ou aux constructions ou installations qu'elle devra desservir. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 m, de plate-forme. Les voies en impasse peuvent être Interdites.

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

*** Accès :**

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau :**

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

*** Assainissement - Eaux usées :**

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

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

*** Assainissement - Eaux pluviales.**

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

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*** Néant.**

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

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 6 m.

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

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE-AU SOL

* Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* Néant.

Rappel : II est fait application des dispositions des articles R 111.14-2 et R 111.21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

* Néant.

Rappel : II est fait application des dispositions des articles R 111.14-2 et R 111.21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

* Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

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

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

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- * Les lotissements et ensembles d'habitations ainsi que les équipements et activités liés à la vie urbaine (commerce et artisanat").
- * Les installations classées liées à ces opérations.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

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

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - VOIRIE ET ACCES

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 m, de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

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

*Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

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

* Assainissement - Eaux usées :

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

* Assainissement - Eaux pluviales :

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

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

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

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant,

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

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

* Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.

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

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

* Les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative, à condition que leur hauteur sur cette limite ne soit pas supérieure à 3,50 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'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 10 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

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

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

* La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 15 %

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

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

* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

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

Les clôtures pleines sont interdites en façade.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

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

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Il est porté à 0,60 pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

Il n'est pas applicable :

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

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

* Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent est autorisé.
Il est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1
du Code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R 332-1
à R 332-14.

CHAPITRE II- ZONE NB

La zone NB est une zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions nouvelles peuvent être autorisées, mais avec une densité faible en raison des équipements insuffisants et notamment de l'absence de réseau d'assainissement eaux usées.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises, sous réserves des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,

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.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * Les lotissements et opérations d'habitat groupé.

- * Les installations classées.

- * Les terrains de stationnement de caravanes.

- * Le stationnement de caravanes isolées (de 1 à 5 caravanes).

- * Les terrains de camping.

- * Les installations et travaux divers ci-après :

- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.

- les dépôts de véhicules désaffectés.

- les affouillements et exhaussements du sol,

- * Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - VOIRIE ET ACCES

- * Voirie :

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

- * Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau :**

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

***Assainissement - Eaux usées :**

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

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

*** Assainissement - Eaux pluviales.**

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

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*** 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.**

*** Une superficie minimale de 1 500 m² est imposée.**

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

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

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

*** Les constructions peuvent être implantées :**

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit de cette limite.

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

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

* Les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative à condition que leur hauteur sur cette limite ne soit pas supérieure à 3,50 m.

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

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

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

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel et limitée à 10 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

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

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

* La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 15 %.

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

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

* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

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

Les clôtures pleines sont interdites en façade.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

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

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

* Le C.O.S. de la zone est de 0,10.
Il n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.

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

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

CHAPITRE III - ZONE NC

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

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dans l'ensemble de la zone :

- * L'aménagement des constructions existantes.
- * L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- * Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- * Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- * Les installations classées liées à l'activité agricole.
- * Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes ou admises dans la zone.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- * Les exhaussements et affouillements du sol.
- * La reconstruction sur place de bâtiments existants, sans changement d'affectation.
- * Les abris de jardin.

Dans le secteur NCa uniquement :

- * Les terrains de camping.
- * Les terrains de stationnement de caravanes.
- * Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.

- * Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 20 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - VOIRIE ET ACCES

- * Voirie :

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

* Accès :

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

Le long du CD n° 940, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

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

* Assainissement - Eaux usées :

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

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

* Assainissement - Eaux pluviales.

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

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

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

* Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment, à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire

au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

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

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

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

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 10 m au sommet du bâtiment cheminé et autres superstructures exclues.

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

* Dans le cas de constructions à usage d'habitation :

* 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 80 % (39°).

* Les constructions annexes doivent, présenter une unité d'aspect (enduit, et toiture) avec les constructions principales.

* Les clôtures et portails doivent, être de formes simples.

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

Les clôtures pleines sont interdites en façade.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

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

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

* Néant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

* Sans objet.

CHAPITRE IV - ZONE ND

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

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dans le secteur NDa.

- * L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- * Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- * Les constructions à usage d'activités liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur NDb :

- * Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité forestière.
 - * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- 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.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

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

* Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le long du CD n° 940, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

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

* Assainissement - Eaux usées :

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

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

* Assainissement - Eaux pluviales.

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

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

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

* Les constructions peuvent être Implantées :

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

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

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

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

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* Néant.

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

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

* Néant.

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

ARTICLE 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

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

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

* Sans objet.