

COMMUNE DE CHANTEMERLE-LES-GRIGNAN

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en quatre titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan d'occupation des sols est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.16 conformément aux dispositions de l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

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

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de CHANTEMERLE-LES-GRIGNAN.

Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- . Les articles R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme (en application de l'article R 111.1) ;
- . Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'intervention foncière, les zones d'aménagement différé, les secteurs sauvegardés, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
- . Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application de lois d'aménagement et d'urbanisme (articles L 111.1.1. et L 121.10 du Code de l'Urbanisme) ;
- . La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques. Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Direction Régionale des Antiquités Historiques ;
- . L'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Conformément aux dispositions de ce texte, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustiques à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de.

#### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du POS font apparaître deux grands types de zones :

. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement :

- la zone UA

. Les zones naturelles, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement :

- la zone NA

- la zone NB

- la zone NC

- la zone ND

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent notamment le cas échéant, les espaces boisés à conserver ou à créer, en application de l'article L 130.1 et 2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les emplacements réservés définis en application de l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du plan d'occupation des sols. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

#### ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone :

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités. Un sous-secteur UAa est défini, moins dense, possédant la même vocation.

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

#### Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions à usage :
  - . de bureau, de service, de commerce ou d'artisanat,
  - . d'habitat,
  - . hôtelier,
  - . de stationnement,
- les équipements publics d'infra et de superstructures.
- les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les clôtures, à condition que leur socle en dur fasse moins de 0,50 m.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.
- l'aménagement des constructions à usage industriel existantes à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

#### Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des cas énumérés à l'article UA 1, paragraphe 2, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage :
  - . agricole,
  - . industriel,
  - . les carrières,
  - . les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UA 1,
  - . les terrains aménagés pour accueillir des caravanes, et le stationnement des caravanes,
  - . les terrains de camping,
  - . les dépôts de voiture.

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

### Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
- Le long des voies départementales , les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie carrossable.

#### Voirie :

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

### Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### Assainissement :

##### - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

##### - Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.



Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant pour la zone UA, et dans le secteur UAa, les terrains d'assiette d'une construction doivent avoir une surface minimum de 3000 m<sup>2</sup>.

Article UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UA les constructions s'implanteront à l'alignement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être retenues ou prescrites.

Dans le secteur UAa les constructions s'implanteront en recul au minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale n° 549 et des voies communales.

Article UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UA, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Dans le secteur UAa, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre des deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur cette implantation ou ce gabarit.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës seront éloignées d'au moins 4 mètres.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### Article UA 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est limitée à 11 mètres (à sablière) dans la zone UA, à 7 mètres (à sablière) dans la zone UAa, ces dimensions étant fixées par une parallèle à la pente du terrain naturel.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être accordée pour tenir compte de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

#### Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

#### Article UA 12 - STATIONNEMENT DE VEHICULES

Dans le secteur UAa le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Dans le secteur UA le stationnement pourra s'effectuer sur les emplacements publics prévus à cet effet.

#### Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

#### Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

Dans le secteur UAa le C.O.S. est fixé à 0,3.

Article UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet en zone UA.

Pour le secteur UAa, le C.O.S. fixé ci-dessus peut être dépassé pour permettre la reconstruction à l'identique des surfaces d'un immeuble existant détruit par un sinistre. Ce dépassement peut également être autorisé pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou en vue de renforcer des équipements publics.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

### **ZONE UB**

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée destinée à une extension du village sous la forme d'un quartier multifonctionnel pouvant accueillir des équipements collectifs et de l'habitat mixte. Des activités tertiaires non nuisantes peuvent y être autorisées.

La zone UB peut être urbanisée dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement proposant une organisation cohérente de l'ensemble de la zone.

La zone UB est concernée par une servitude (art. L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation d'un programme de logements pour personnes âgées et de logements locatifs. Ce programme est inscrit à l'article 1 du présent règlement.

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

### **Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

#### **Sont admis**

1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
2. A condition que les équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte de la zone soient réalisés et de s'inscrire dans un schéma d'aménagement cohérent, sont autorisés :
  - Les équipements publics ;
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
  - Les constructions à usage de bureaux et de services,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public
  - Les équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte de la zone.
  - Les clôtures.

En outre, l'opération d'aménagement réalisée dans la zone devra respecter la servitude instaurée au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme et consistant à réserver le terrain pour la réalisation d'un programme de 25 logements environ, dont 20 % au moins de logements adaptés aux personnes âgées et 20 % au moins de logements aidés (locatifs et accessions).

## **Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions techniques répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'opération d'aménagement réalisée dans la zone devra se raccorder à l'est à la voie communale N°1 (RD 471) et à la voie communale existante à l'ouest. Le plan d'aménagement de la zone devra permettre une continuité des liaisons viaires avec une éventuelle extension des zones constructibles à l'ouest.

Les différentes voies et espaces communs de l'opération devront être dimensionnés conformément à leur usage afin de présenter une hiérarchisation claire et structurante.

La voirie de desserte principale de la zone devra être continue. Les impasses ne sont autorisées que pour d'éventuelles venelles ou placettes secondaires ne desservant que quelques constructions.

Les projets de construction doivent prévoir l'aménagement d'un espace de stationnement privé pour deux véhicules, en accès direct sur la voie. Cette disposition peut ne pas s'appliquer aux constructions comportant plus de trois logements.

Elle ne s'applique pas non plus lorsque l'opération d'aménagement prévoit un stationnement collectif des véhicules en périphérie d'opération afin de libérer le cœur d'ilot de la présence des véhicules. Dans ce cas les espaces de stationnement et les circulations douces seront adaptés en conséquence.

### **Article UB4 - Desserte par les réseaux**

#### **1.) Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2.) Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par l'intermédiaire du réseau collectif de l'opération. Le branchement sur ce réseau d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales de toute opération doivent être collectées, traitées et gérées sur le site même de l'opération avant rejet au milieu naturel ou dans un réseau de collecte public d'eau pluviale si celui-ci existe. Dans tous les cas, le débit de fuite du rejet des eaux pluviales générées par l'aménagement devra être égal au débit de fuite des eaux pluviales du terrain en son état naturel avant aménagement (principe de la Loi sur l'Eau).

D'une manière générale, toutes les solutions alternatives à la concentration et au transport des eaux pluviales par réseaux et canalisations doivent être recherchées ; notamment les dispositifs combinant l'utilisation de noues d'infiltration/stockage et de bassin paysager seront privilégiés et seront intégrés aux aménagements paysagers de l'opération afin de réduire la consommation d'espace.

### **4.) Electricité et téléphone :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

## **Article UB 5 - Caractéristique des terrains**

Il n'est pas fixé de superficie minimum pour construire.

## **Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions se fera à l'alignement actuel ou futur des voies et espaces publics.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, passées de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte, dans la limite de 1 mètre de débordement.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement architectural et bâti est garantie.

## **Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives de la parcelle.

## **Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UB 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Article UB 10 - Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1,2 mètre.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

## **A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

### **1. Implantation :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain.

### **2. Orientations :**

Le faîtage principal des constructions (y compris des garages et annexes) sera parallèle à la voie. Les orientations obliques par rapport à la voie sont interdites.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

### **3. Volumes :**

Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à deux volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Les pans coupés sont proscrits.

## **B – ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

### **4. Toitures :**

#### **Composition des toitures**

Les pentes de toitures seront parallèles pour tous les volumes.

Les toits terrasse sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente. En cas de toiture terrasse, les panneaux seront installés de façon à être invisibles depuis l'espace public.

### Détails de couverture

Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....) ;

Se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux ;

Les cheminées seront implantées au plus près du faîtage ;



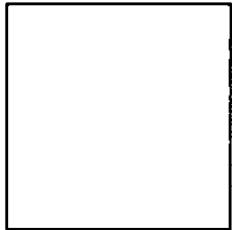
### Cheminées

Les cheminées seront de type traditionnel : maçonnées sur un plan carré enduit identique à la façade, couvert par une dalette carrée.

### Matériaux de couverture

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, rives rondes ;
- les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc – la gamme de couleur est imposée selon le nuancier :

Entra Zinc	Quartz Zinc	VM Zinc naturel
		
Noir	RAL 7037	RAL 7040

### Egout de toit

Pour les gouttières et chenaux les matières plastiques sont interdites. Les descentes pourront être réalisées par des chaînes pendantes pour les constructions contemporaines. Si la longueur du bâtiment le permet, implanter les descentes d'eaux pluviales en limites latérales.

## **5. Matériaux, couleurs et façades :**

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs tranchant sur la tonalité environnante (les couleurs vives notamment)
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs, faux bois),
- l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériau fabriqués en vu d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment, briques, etc ...)

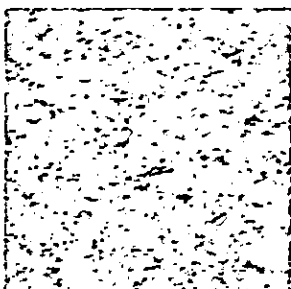
Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux. Les annexes en bardage métallique sont interdites.

### Enduits de façade

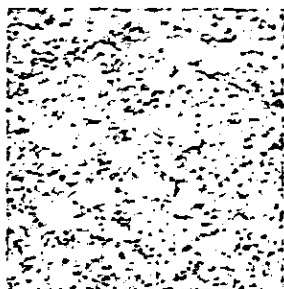
Les enduits seront semi-grattés, talochés lisses ou revêtu d'un badigeon selon le nuancier ci-dessous (donné à titre d'exemple) :



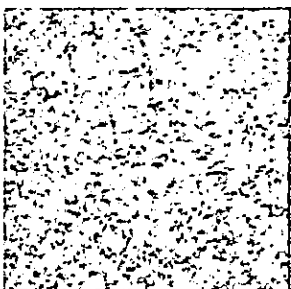
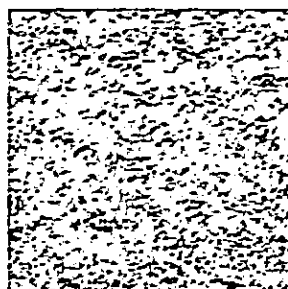
**T80 – Beige**



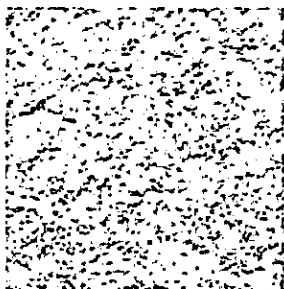
**V10 – Pierre**



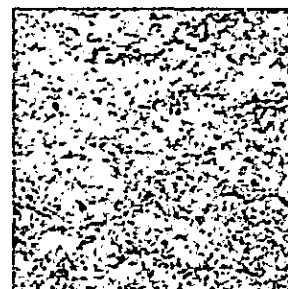
**T60 – Terre feutrée**



**G50 – Gris cendre**



**T10 - Grège**



**G40 – Gris fumé**

(La référence indiquée pour les coloris ci-dessus correspond à la gamme Parex Lanko, mais une couleur d'une autre gamme est possible à condition qu'elle corresponde à l'une de celles-ci)

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

## **6. Ouvertures :**

En toiture, les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

## **7. Clôture :**

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires seront réalisées selon deux modèles possibles :

1- Les clôtures constituées de grillage vert foncé (le blanc est interdit) : elles seront doublées d'une haie végétale plantée en quinconce.

2- Les clôtures bâties : construction d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum par rapport au niveau du domaine « public ». Ce mur ne peut être surmonté d'un grillage ou de toute autre surélévation.

Le mur sera enduit (couleur obligatoire G40, G50, T60 ou similaire – cf. article 11-B-5 ci-avant).

## **8. Antennes et paraboles**

Les paraboles et climatiseurs seront invisibles depuis les voies et espaces publics principaux de l'opération.

## **9. Boîte aux lettres, coffrets électriques et France télécom**

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades ou aux murs de clôtures implantés à l'alignement des voies. Sinon, un petit muret technique n'excédant pas 1,20 mètre de haut et 2,0 mètres de long sera réalisé pour encadrer ces éléments (*intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails*).

## **10. Equipements liées aux énergies renouvelables**

L'utilisation de capteur solaire en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bien venue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

## **Article UB12 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitations, deux places de stationnement non closes mais éventuellement couvertes, doivent être aménagées en façade du lot, avec accès direct sur la voie.

Des stationnements collectifs doivent également être prévus dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la SHON du bâtiment.

## **Article UB13 - Espaces libres et plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol.

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) **sont interdits..**
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Oranger du Mexique (choisya ternata)	spirée (spirea)
charmillle (carpinus betulus)	grevillea (grevillea rosmannifolia)
fusain (euonymus alatus)	weigelia (weigelia)
comouiller (cornus alba, florida)	amelanchier (amelanchier canadensis)
deutzia (deutzia x)	Buis (buxus sempervirens)
seringat (philadelphus)	genêt d'Espagne (spartium juncea)
Rosier (rosa rugosa)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
lilas (syringa)	rinç-bouteilles (callistemon)
chêne vert (quercus ilex)	Groseillier à fleurs (ribes)
Chêne pubescent (quercus pubescens)	Mimosa (acacia dealbata)
Laurier rose (nérium oléander)	Arbre de Judée (cercis siliquastrum)
Lilas des Indes (Lagerstroemia indica)	Coronille (Coronilla emerus)
Angélique du japon (aralia elata)	Abelia (abelia floribunda)

Si la présence d'oiseaux est souhaitée, les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Romarin (rosmarinus officinalis)	chêne vert (quercus ilex)
If (taxus baccata)	Ciste (cistus)
Genévrier (juniperus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viome obier (viburnum opulus)	Chêne kermès (quercus coccifera)
Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)	Cotoneaster à l'exception des espèces Salicifolius flocusus et Salicifolius x Herbsfeuer
noisetier (corylus avellana)	

Par rapport au virus arboricole de la SHARKA, sont interdits tous les PRUNUS sauf le cerisier.

En outre, dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien, les espèces de cotoneaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites ainsi que les espèces suivantes de pommier (malus) : Abbondanza, James Grieve, Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien, et Crittenden

### **Les installations, travaux divers et citernes**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Non Règlementé.

### **Article UB15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

### Caractère de la zone :

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future.

On distingue :

- les secteurs NA non constructibles actuellement (à C.C.S. nu) mais qui peuvent être urbanisés à l'occasion soit d'une modification du P.O.S., soit de la création d'une ZAC.
- le secteur NA indicié NAj<sup>r</sup> à vocation industrielle et artisanale qui peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement, tout en prenant en compte les risques d'inondabilité dus à la proximité de la rivière « La Berre ».

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

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

Dans le secteur NA :

- l'extension des bâtiments à usage d'habitation présentant une surface minimale d'au moins 40 m<sup>2</sup> et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> (partie existante + extension).
- la réalisation des équipements publics d'infra ou de superstructures liés à l'aménagement de la zone.
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur NAj<sup>r</sup> : Les occupations et utilisations du sol définies ci-dessous ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes : la surface au plancher des constructions doit se situer au-dessus du seuil connu des plus hautes eaux.

- les constructions à usage industriel, artisanal ou de services.
- l'aménagement des bâtiments existants en vue de l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou de services.
- les installations classées.
- les constructions à usage d'habitation liées à l'exercice des activités de la zone.
- la reconstruction à l'identique des surfaces détruites par un sinistre.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes.
- les clôtures à condition que leur socle en dur fasse moins de 0,50 m.

#### Article NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

#### Article NA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Ils doivent être compatibles avec l'esprit des directives annexées au présent règlement.

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

##### Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

##### Assainissement :

###### - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

###### - Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial et industriel est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

A défaut de raccordement possible au réseau public le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol est admis uniquement pour les effluents domestiques et ceux qui y sont assimilables.

##### Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

##### Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf cas d'impossibilité technique.

#### Article NA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

#### Article NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET ENPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites. A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité définis en application des directives annexées au présent règlement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës seront éloignées d'au moins 4 mètres.

#### Article NA 9 - ENPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### Article NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au sommet des constructions est fixée à 15 mètres à sablière dans le secteur NAj, hauteur maximale fixée par une parallèle à la pente du terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres (à sablière).

#### Article NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

#### Article NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Dans le secteur NAj le stationnement devra répondre aux normes suivantes :

- Constructions à usage de bureau ou de service :

- la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment.



- Constructions à usage de commerce :

la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors oeuvre de vente ou d'exposition.

- Constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt :

une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur NAj il pourra être imposé la plantation de gazon, arbustes ou arbres d'ornement sur les surfaces non bâties, non aménagées en aires de service et de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur NAj il est fixé un C.O.S. de 0,40 pour les bâtiments à usage d'industrie, d'artisanat ou de service, un C.O.S. de 0,10 pour les bâtiments à usage d'habitation.

Article NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur NAj le C.O.S. fixé ci-dessus pour les bâtiments à usage d'industrie, d'artisanat ou de service et pour les bâtiments à usage d'habitation peut être dépassé pour permettre la reconstruction à l'identique des surfaces d'un immeuble existant détruit par un sinistre.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

### Caractère de la zone :

Zone desservie partiellement par des équipements dont le renforcement n'est pas prévu et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- l'aménagement des bâtiments existants dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette,
- la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre,
- les équipements publics d'infra et de superstructures,
- les constructions à usage agricole, d'artisanat ou de service.
- les clôtures,
- les démolitions,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exclusion des carrières,
- les installations classées.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB 1 sont interdites.

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

### Article NB 3 - ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes et être compatibles avec l'esprit des directives annexées au présent règlement.

### Article NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :- Eaux pluviales :

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

- Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Article NB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une surface minimum de 2 000 m<sup>2</sup>.

Article NB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul au minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité définis en application des directives annexées au présent règlement.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès....

Les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité.

Article NB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### Article NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës seront éloignées d'au moins 4 mètres.

#### Article NB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### Article NB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres (à sablière).

La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à 10 mètres (à sablière). Cette hauteur maximale est fixée par une parallèle à la pente du terrain naturel.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

#### Article NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### Article NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

#### Article NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

#### Article NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,15 pour les constructions à usage d'habitation, à 0,20 pour les bâtiments à usage d'activité ou de services.

Article NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement est autorisé pour :

- la reconstruction à l'identique des surfaces d'un immeuble existant détruit par un sinistre.
- l'aménagement des bâtiments existants dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette prévue à l'article NB 1.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone :

Zone agricole protégée.

Secteur NC/ à vocation de loisir, d'accueil et de tourisme.

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

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

1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions ou installations, les occupations et utilisations du sol liées à l'exercice de l'activité agricole,
- l'aménagement à des fins d'habitation d'une construction existante d'au moins 80 m<sup>2</sup>, et son extension dans la limite de 100 m<sup>2</sup>.
- l'aménagement des constructions agricoles en vue de l'accueil d'activités artisanales, industrielles ou de services, leur extension dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette,
- les installations nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles ou sylvicoles,
- les exhaussements et affouillements du sol,
- les équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisées dans la zone,
- les aires naturelles de stationnement ouvertes au public,
- le camping à la ferme,
- les démolitions,
- les clôtures,
- les constructions à usage d'équipement collectif sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone et n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune.
- les installations classées.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

#### Dans le secteur NC/

- la création d'activités liées au tourisme, aux loisirs et à l'accueil ne pourra être réalisée que dans le cadre de l'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants.

#### Article NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation, occupation du sol non mentionnée à l'article NC 1 est interdite.

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

#### Article NC 3 - ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes, il doit être compatible avec l'esprit des directives annexées au présent règlement.

#### Article NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

##### Assainissement :

##### - Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, adapté à la nature géologique du sol.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou cours d'eau est interdite.

##### - Eaux pluviales :

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

#### Article NC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation nouvelle qui suppose un assainissement individuel, une surface minimum de 2 000 m<sup>2</sup> sera exigée en cas de raccordement au réseau d'eau public, de 4 000 m<sup>2</sup> en cas de non raccordement.

#### Article NC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul de 25 mètres par rapport à l'axe du C.D. 541, de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité définis en application des directives annexées au présent règlement.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès.....

Les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité.

#### Article NC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Les constructions non contiguës seront éloignées d'au moins 4 mètres.

Article NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article NC 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage, d'habitation est fixée à 7 mètres (à sablière).

La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à 10 mètres (à sablière). Cette hauteur maximale est fixée par une parallèle à la pente du terrain naturel.

Article NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Article NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique. On distingue un sous-secteur NDs correspondant aux zones de protection des captages de source, un sous-secteur NDc réservé au camping-caravaning, ainsi qu'un sous-secteur ND<sub>r</sub> relatif aux risques naturels (dont zones inondables).

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

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

##### - Dans le sous-secteur NDs :

- les constructions, ouvrages techniques, clôtures et occupation du sol nécessaires à la protection et à la production des eaux destinées à la consommation humaine.

##### - Dans le sous-secteur ND<sub>r</sub> :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### - Dans le reste de la zone ND :

- les constructions nécessaires à la lutte contre les incendies de forêt,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les aires de loisirs et leurs équipements d'accompagnement, à l'exclusion des habitations,
- l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre,
- les démolitions,
- les équipements publics d'infra ou de superstructures dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

#### Article ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1.

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

#### Article ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction à usage d'habitation doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée, cet accès doit être compatible avec l'esprit des directives annexées au présent règlement.

#### Article ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### Assainissement :

##### - Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, adapté à la nature géologique du sol.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou cours d'eau est interdite.

#### Article ND 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

#### Article ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPLAISÉS PUBLICS

Les constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être édifiées en recul au minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

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

Les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité.

#### Article ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou la gabarit de l'immeuble.

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

Les constructions non contiguës seront éloignées d'au moins 4 mètres.

Article ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article ND 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum au sommet des constructions est limitée à 5 mètres.

Article ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Article ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Article ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.