

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

COMMUNE DE : **DREVANT**

Direction
Départementale
de l'Équipement
Cher
S.U.M.

MAIRIE de DREVANT

Approuvé le : 23.09.1985
Déposé

REVISION
Arrêté le:
Approuvé le:

Document n° 2

le : 8 AVR. 2002

Règlement

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
--	----------

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - ZONE UD	7
----------------------	----------

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - ZONE NA	19
Chapitre II - ZONE NB	25
Chapitre III - ZONE NC	33
Chapitre IV - ZONE ND	39

ANNEXE

Recommandations architecturales applicables dans le bourg - secteur UDax	45
--	-----------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

* Les règles du POS se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111,1 à R 111.26 du code de l'urbanisme).

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :

Article R 111.2 : atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;

Article R 111.3.2 : préservation ou mise en valeur d'un site archéologique ;

Article R 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques, stationnement ;

Article R 111.14.2 : protection de l'environnement ;

Article R 111.15 : respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs ;

Article R 111.21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

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

* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment de 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 et en zones naturelles ou non équipées.

La zone urbaine UD, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II, est divisé en quatre secteurs, UDa, UDax, UDb et UDbx, les secteurs UDax et UDbx étant situés dans le site archéologique.

Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre, III, couvrent l'espace situé hors de la zone urbaine.

Elles se divisent en :

NA : zone d'urbanisation future réservée à l'implantation d'activités ;

NB : zone pavillonnaire à faible densité de constructions ;

NC : zone réservée à l'activité agricole avec un secteur situé dans le site archéologique

Classé NCx ; ND : zone protégée comprenant trois secteurs :

NDa : protection du grand tertre,

NDb : vallée du Cher

NDc : zone naturelle non agricole.

* 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 des zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123-23 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123-9 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 POS ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

* Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan d'occupation des sols initial (13 octobre 1982).

ARTICLE 5 - 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 par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

* Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage, (secteurs notés x).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES A LA RN 144.

Article L 111.1.4 (L n° 95101 du 2 février 1995). En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UD

La zone UD délimite les zones urbanisées.

Elle se divise en quatre secteurs déterminés en fonction d'une part de la densité du bâti et D'autre part des limites du site archéologique :

- UDax - Le bourg, secteur d'habitat dense et site archéologique.
- UDa - Secteur de densité moyenne limitrophe de Saint-Amand-Montrond.
- UDbx - Urbanisation le long de la RD 97 proche du bourg, dans le site archéologique.
- UDb - Urbanisation linéaire, le long de la RD 97.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- * L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- * Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévus aux articles L 442-1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- * Les démolitions sont soumises à une autorisation dans la partie de la zone où s'appliquent les dispositions de l'article L 430.1.c du code de l'urbanisme.

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

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et, dans le bourg, à condition que leur architecture soit compatible avec le caractère du bâti existant et le voisinage des vestiges archéologiques.
- * Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que ses nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- * Les travaux réalisés dans les secteurs UDax et UDbx sont soumis aux dispositions relatives à la protection du patrimoine archéologique citées à l'article 5 des dispositions générales.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * Les constructions et installations à usage industriel.
- * Les implantations artisanales gênantes pour le voisinage.
- * Les lotissements à usage d'activités.
- * Les terrains de stationnement de caravanes.
- * Le stationnement de caravanes isolées (de 1 à 5 caravanes).
- * Les terrains de camping.
- * Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les dépôts divers (ferrailles, matériaux de démolition, déchets) de plus de 5m² de superficie.
- * 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 ne peut être inférieure à 3.50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plateforme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées, en fonction de l'implantation des constructions existantes, à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 5 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux opérations qu'elles devront desservir. Le nombre de logements autorisés desservis par une voie d'une largeur inférieure à 8 m est limité à 4.

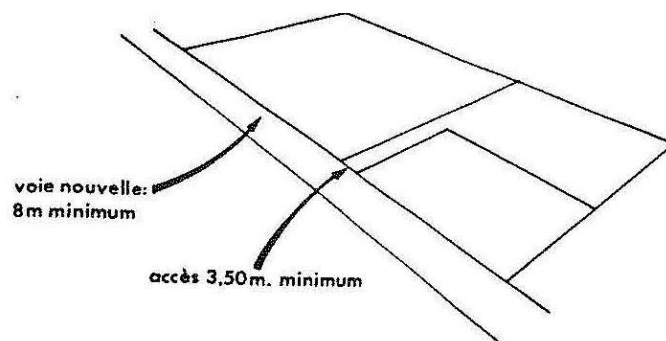
Pour les voies piétonnes, la largeur minimale de l'emprise est fixée à 3,50 m. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

*** Accès :**

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

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

Le long de la RD 97 les accès 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 devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans l'attente de sa mise en place, seules les habitations individuelles sont autorisées, sous réserve des dispositions de l'article 5 ci-après, et à condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration et d'élimination.

Le système d'évacuation doit être conçu pour être branché sur le réseau public 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 du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

Les raccordements doivent être ensevelis.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

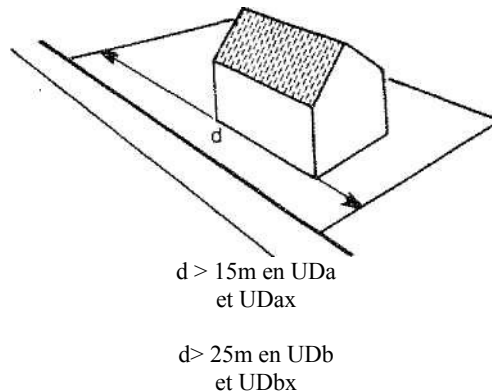
* En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, pour être constructible un terrain doit avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

* Le terrain doit en outre avoir une superficie au moins égale à :

- secteur UDa : 1 000m²,
- secteur UDax :
 - . Avec raccordement au réseau collectif d'assainissement : 500 m²,
 - . Sans raccordement : 1 000 m²,
- secteur DB et DB :
 - . Avec raccordement au réseau collectif d'assainissement : 1 300 m²
 - . Sans raccordement : 1 800 m²

* La distance entre deux limites séparatives latérales, sur la ligne droite parallèle à la voie de desserte comprenant une façade du bâtiment principal, doit être au moins égale à ;

- 15 m dans les secteurs UDa et UDax,
- 25 m dans les secteurs UDb et UDbx.



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

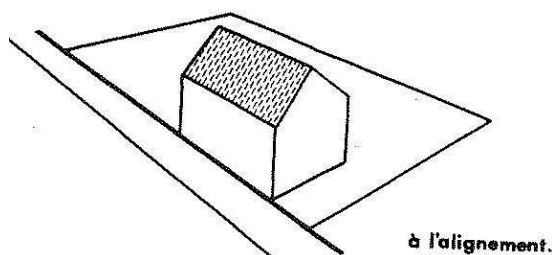
- S'ils sont déjà bâtis,
 - . Dans le cas d'agrandissement de bâtiments existants, dans les limites fixées aux Articles UD 14 et UD 15,
 - . Dans le cas de reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du Bâtiment initial,
 - . Ou pour la réalisation d'annexes.
- Dans le cas de terrains nus, s'ils ne résultent pas d'une division postérieure à la date de publication du POS initial (13 octobre 1982), en fonction des conditions d'assainissement, dans les limites fixées aux articles UD 14 et UD 15.

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

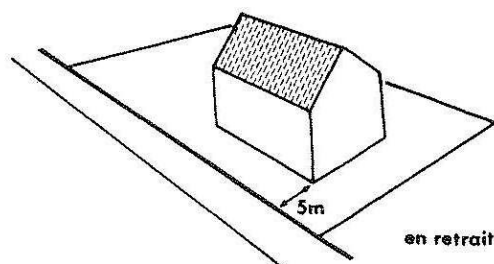
* Sauf si la configuration du terrain ne le permet pas, une des façades de la construction principale doit être sensiblement parallèle à la voie de desserte.

* Dans le secteur UDax :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies, y compris des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.



Les constructions non édifiées à l'alignement doivent être en retrait de 5 m au moins par rapport à celui-ci



Toutefois, l'implantation à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 m peut être imposée afin de ne pas compromettre l'ordonnance du bâti existant (cf en annexe, les recommandations architecturales applicables dans le secteur UDax - B. Constructions neuves.

* Dans les secteurs UDa, UDb et UDbx :

- En bordure de la RD 97 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement. Une distance supérieure peut, le cas échéant, être imposée si les conditions d'assainissement l'exigent.

- Dans les autres cas :

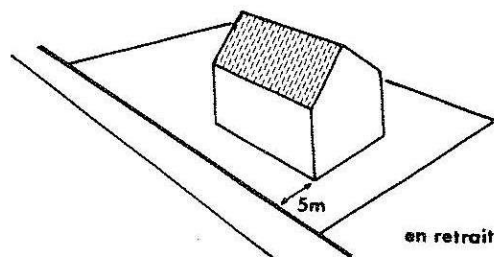
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées :

. pour prendre en compte l'alignement de fait des constructions voisines,

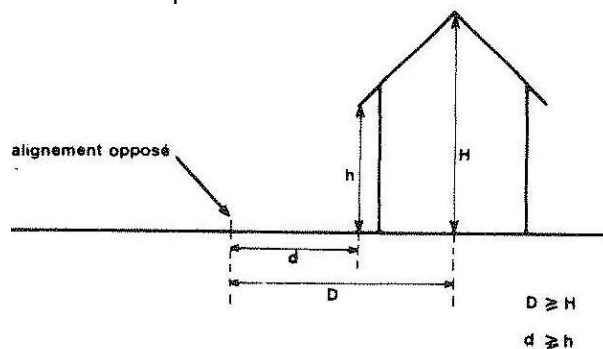
. ou pour l'agrandissement de constructions existant à la date de publication du POS initial (13 octobre 1982),

. ou en bordure des voies nouvelles créées pour desservir les constructions comprises dans un lotissement ou une opération d'habitations groupées.



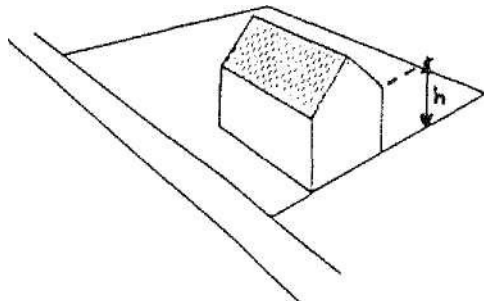
* Sauf en bordure de la RD 97, l'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut également être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

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



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

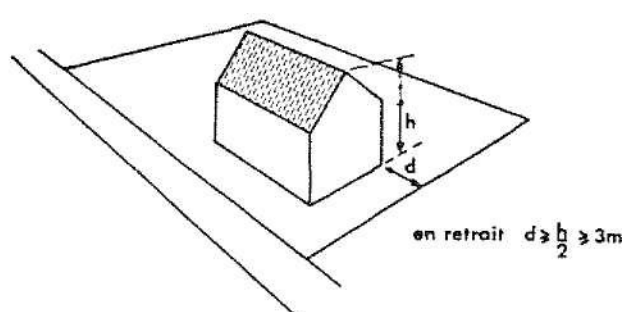
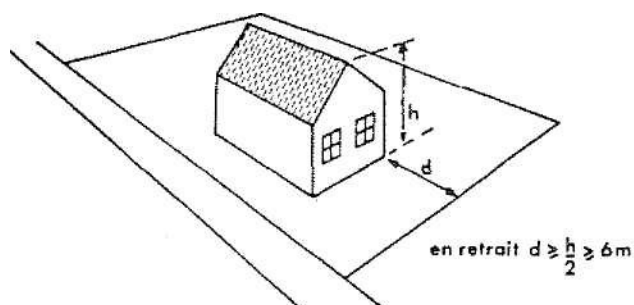
* Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent être implantées : - En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.



Sur limite

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

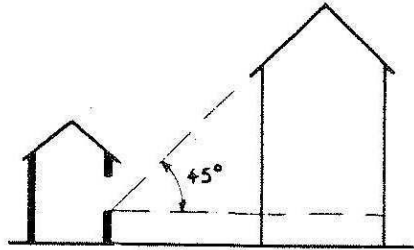
Dans le cas d'un mur pignon la différence d'altitude est calculée par rapport au faîtage.



* Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Dans le cas d'un mur pignon la différence d'altitude est calculée par rapport au faîtage.

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

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



ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

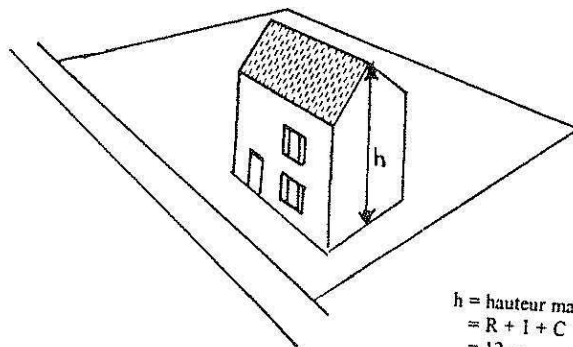
* Néant.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

La hauteur au faîtage est limitée à 12 m. Sur les terrains en pente elle est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

* Dans les autres cas, il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.



h = hauteur maximum
= R + I + C
= 12 m

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

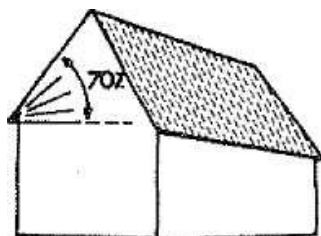
* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les imitations de matériaux, tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques brillants,
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du soi naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit, la teinte, et la proportion des ouvertures).

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



* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales. Il est interdit de les réaliser avec des matériaux tels que tôles, fibro-ciment non teinté, papier goudronné. Elles ne doivent pas comporter de toit en terrasse.

* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m. La hauteur des clôtures pleines ne doit pas dépasser 2 m.

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

* Dans le secteur UDax.

Des recommandations architecturales figurent en annexe au présent règlement. Leur prise en compte peut être imposée sur le fondement de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
- pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors oeuvre, avec au minimum une place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre,
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente,
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

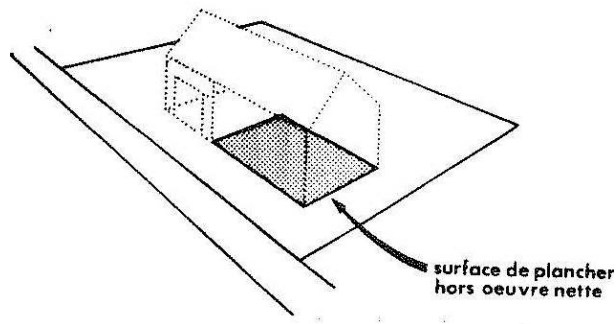
* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du POS et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article 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 pour les bâtiments à usage d'activités artisanales ou commerciales,

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 dans les limites des articles 1 à 13 :

- Pour les constructions à édifier sur des terrains situés :

. à l'angle de deux voies,

. entre deux voies distantes de moins de 15 m,

. entre deux constructions existantes le long d'une voie, pour atteindre la hauteur moyenne de ces constructions.

- Lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 180 m² de plancher hors oeuvre. Le dépassement est possible jusqu'à obtention de cette surface.

* Le dépassement est assorti du versement de la participation prévue à l'article L332-1 du code de l'urbanisme, dans (es conditions fixées par les articles R 332-1 à R 332-14.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I- ZONE NA

La zone NA est une zone réservée à l'urbanisation future. Elle est constituée d'un secteur NAb destiné aux activités.

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

ARTICLE NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappels :

* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441,1 et suivants du code de l'urbanisme.

* Les installations et travaux divers sont soumettre à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Dans l'ensemble de la zone :

* L'extension des constructions à usage d'habitation, et l'extension mesurée des bâtiments ayant une autre destination.

* La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial.

* Les constructions annexes aux bâtiments existants.

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

* Les affouillements et exhaussements du sol.

* 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, à l'exception des carrières.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

* Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition :

- que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de la zone,
- d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

* Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.

* Les installations classées sont admises à condition que leur localisation permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.

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 - VOIRIES ET ACCES

* Voirie:

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

Les voies nouvelles susceptibles d'être réalisées pour desservir les installations dans le secteur NAB doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme.

* Accès :

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

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

Les constructions et installations autorisées peuvent être desservies par les voies internes à la zone ou par accès direct sur la RD2144.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Eau:

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

*** Assainissement - Eaux usées :**

Dans l'attente de la mise en place d'un réseau public d'assainissement, les constructions à usage d'habitation et les installations à usage d'activités sont autorisées à condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

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

*** Assainissement - Eaux pluviales ;**

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

*** Electricité et télécommunications :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique et de télécommunications, ainsi que leurs raccordements, doivent être ensevelis.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées, les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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

En bordure de la RN 144 :

* Les constructions et installations doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, cité à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

* Nonobstant les dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, dans le secteur NAb toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à la marge de recul de 14 m déterminée par l'axe de chaussée.

Le long des autres voies :

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.

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

* Sauf en bordure de la RN 144, l'implantation à l'alignement ou sur la limite de voie

Privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

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

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

* 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, avec un minimum de 5 m.

Dans le cas d'un mur pignon la différence d'altitude est calculée par rapport au faîtage. Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

Dans l'ensemble de la zone, sauf le long de la RN 144 :

* L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public, dans les conditions fixées à l'article précédent.

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

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

* 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

* Sans objet.

Rappel : Il est fait application de l'article R 111,21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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 surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de recule, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes, les aménagements de circulation dans la bande végétale et de plantation d'arbres ou d'arbustes permettant l'accès aux parcelles situées le long de la RD2144 ne pourront excéder une largeur de 15m par unité foncière.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE NA 15, -.DEPASSEMENT DU COS

* Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE NB

La zone NB délimite quelques secteurs d'urbanisation dont le raccordement à un réseau d'eaux usées n'est pas envisagé.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- * L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- * Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et, en particulier, avec l'absence de réseau d'eaux usées.
- * Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- * Lorsqu'ils ne peuvent être assimilés à une annexe d'une construction principale déjà implantée sur le terrain, les abris de jardin ne sont autorisés que si leur superficie n'excède pas 10 m², et sont limités à un seul par îlot de propriété.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * Les lotissements de toute nature.
- * Les immeubles collectifs.
- * Les terrains de stationnement de caravanes.

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

* Les terrains de camping.

* Les installations et travaux divers ci-après :

- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les dépôts divers (ferrailles, matériaux de démolition, déchets) de plus de 5 m² de superficie.

* Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie

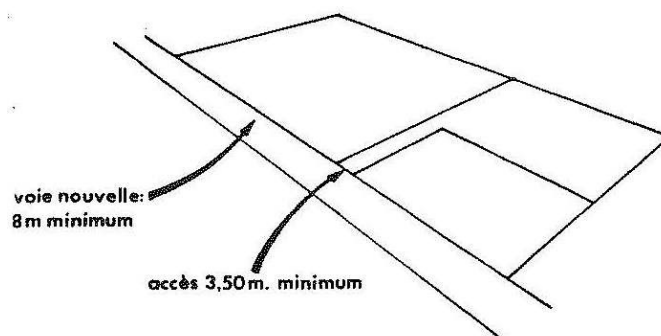
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 3.50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plateforme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées, en fonction de l'implantation des constructions existantes, à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 5 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

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

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



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 des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est Interdite.

*** Assainissement - Eaux pluviales :**

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

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

*** Electricité et télécommunications :**

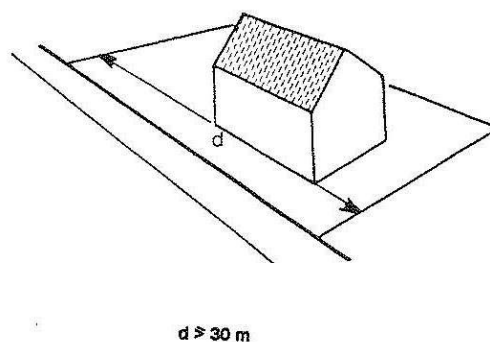
Les lignes de distribution d'énergie électrique et de télécommunications, ainsi que leurs raccordements, doivent être ensevelis.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

* Le terrain doit en outre avoir une superficie minimale de 1.800 m².

* La distance entre deux limites séparatives latérales, sur la ligne droite parallèle à la voie de desserte comprenant une façade du bâtiment principal, doit être au moins égale à 30 m.



- * La construction peut toutefois être autorisée sur des terrains de superficie inférieure :
 - S'ils sont déjà bâtis,
 - . dans le cas d'agrandissement de bâtiments existants, dans les limites fixées à l'article NB 14,
 - . dans le cas de reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial,
 - . ou pour la réalisation d'annexés.
 - Dans le cas de terrains nus, s'ils ne résultent pas d'une division postérieure à la date de publication du POS initial (13 octobre 1982), dans les limites fixées à l'article NB 14.

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

En bordure de la RN 144 :

- * Les constructions et installations doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, cité à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

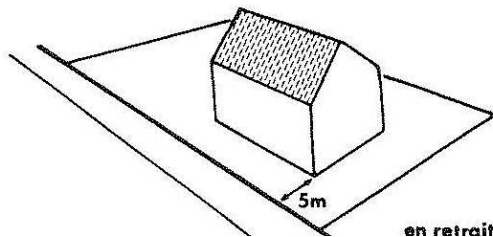
Le long des autres voies :

- * Sauf si la configuration du terrain ne le permet pas, une des façades de la construction principale doit être sensiblement parallèle à la voie de desserte.

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

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées :

- pour prendre en compte l'alignement de fait des constructions voisines,
- ou pour l'agrandissement de constructions existant à la date de publication du POS initial (13 octobre 1982).



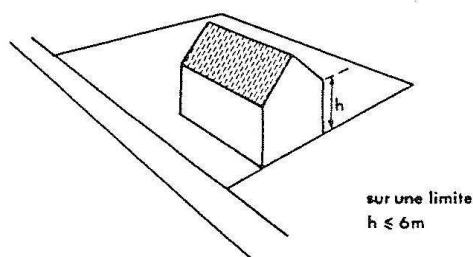
- * Sauf en bordure de la RN 144, l'implantation à l'alignement ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

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

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

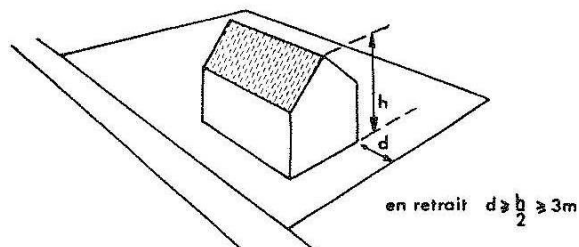
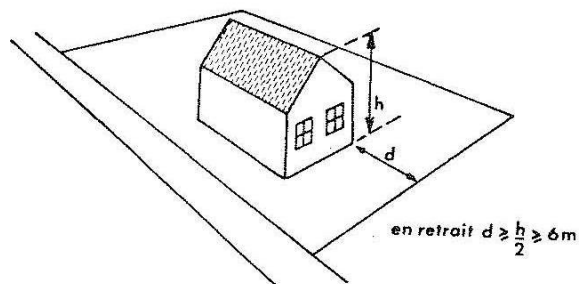
* Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent être implantées :

- 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 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 m dans les autres cas.

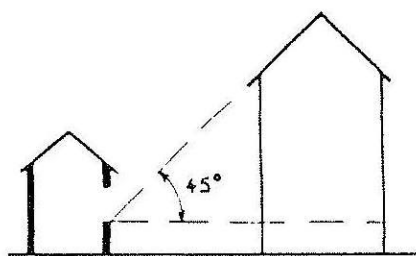
Dans le cas d'un mur pignon la différence d'altitude est calculée par rapport au faîtiage.



* Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Dans le cas d'un mur pignon la différence d'altitude est calculée par rapport au faîtage.

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

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



ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

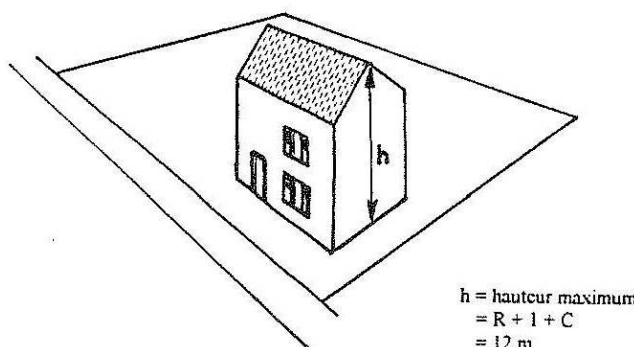
* Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

La hauteur au faîtage est limitée à 12 m. Sur les terrains en pente elle est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

* Dans les autres cas, il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.



ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

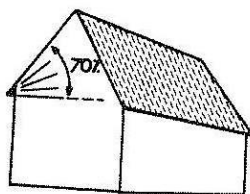
* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les imitations de matériaux, tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et brique creuses,
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques brillants,
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit, la teinte et la proportion des ouvertures).

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



* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales. Il est interdit de les réaliser avec des matériaux tels que tôles, fibro-ciment non teinté, papier goudronné. Elfes ne doivent pas comporter de toit en terrasse.

* Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m. La hauteur des clôtures pleines ne doit pas dépasser 2 m.

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

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

* Le C.O.S. de la zone est de 0,10. Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
- 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.

Le secteur NCx délimite la partie de la zone située dans le site archéologique.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

* Les installations et travaux divers sont soumettre à une autorisation, prévue aux articles L 442-1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

* Les démolitions sont soumises à une autorisation dans la partie de la zone où s'appliquent les dispositions de l'article L 430-1-c du code de l'urbanisme.

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

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

* Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.

* Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbaines à l'écart des nuisances.

* Les travaux réalisés dans le secteur NCx sont soumis aux dispositions relatives à la protection du patrimoine archéologique citées à l'article 5 des dispositions générales.

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 voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

*** Accès :**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le long de la RN 144, les accès sont limités à un seul îlot de par 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique et de télécommunications, ainsi que leurs raccordements, doivent être ensevelis.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

En bordure de la RN 144 :

- * Les constructions et installations doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, cité à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
- * Nonobstant les dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés à une distance minimale de 20 m de l'alignement.

Le long des autres voies :

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.
- Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du POS. Initial (13 octobre 1982).
- * L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

Dans tous les cas :

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

ARTICLE NC 7 - 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 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 m dans les autres cas.

Dans le cas d'un mur pignon la différence d'altitude est calculée par rapport au faîtage.

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

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

La hauteur au faîtage est limitée à 12 m. Sur les terrains en pente elle est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

* Dans les autres cas, il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

* Néant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

* Sans objet.

TITRE III

CHAPITRE IV -ZONE ND

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

Elle est divisée en trois secteurs, NDa, NDb et NDc :

- Le secteur NDa correspond au rebord du grand tertre et à ses abords, partie haute de la topographie de la commune et par conséquent la plus sensible pour la protection des paysages.
- Le secteur NDb délimite la vallée du Cher, à protéger en raison de sa flore spécifique et des risques d'inondation.
- Le secteur NDc recouvre un ensemble très morcelé de terrains accidentés, au sein de la zone agricole mais non exploités et utilisés pour des activités sportives et de loisirs.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- * L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- * Les installations et travaux divers sont soumettre à une autorisation, prévue aux articles L 442-1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- * Les démolitions sont soumises à une autorisation dans la partie de la zone où s'appliquent les dispositions de l'article L 430-1 ~c du code de l'urbanisme.

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

- * L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- * Le changement de destination des bâtiments agricoles existants, exclusivement en habitation, dans le secteur NDa.
- * Les abris de jardin dans les secteurs NDa et NDc.
- * Les constructions et installations destinées à des équipements publics à caractère sportif ou de loisirs, dans les secteurs NDb et NDc.
- * Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- * Les exhaussements et affouillements du sol dans le secteur NDb.
- * Les carrières dans le secteur NDb.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 6 m2 par îlot de propriété.
- * Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admis que si leur localisation dans la zone est impérative.
- * Les équipements à caractère sportif ou de loisirs, notamment les terrains de camping, ne sont admis dans le secteur NDb que s'ils sont compatibles avec les risques d'inondation.

* Les exhaussements du sol et les carrières ne sont admis dans le secteur NDb que s'ils sont compatibles avec les mesures de protection contre les risques d'inondation.

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 voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques, adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

* Accès :

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

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

Le long de Sa RN 144 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 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

* Electricité et télécommunications :
Les raccordements doivent être ensevelis.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

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

En bordure de la RN 144 :

* Les constructions et installations doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, cité à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

* Nonobstant les dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, sauf dans le cas d'agrandissement de bâtiments existants ou de constructions liées à l'infrastructure routière, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à la marge de recul figurée au plan de zonage.

Le long des autres voies :

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du POS. Initial (13 octobre 1982).

* L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

Dans tous les cas :

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

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

* Les constructions 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 tout sur cette limite.

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

Dans le cas d'un mur pignon la différence d'altitude est calculée par rapport au faîtage.

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

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

La hauteur au faîtage est limitée à 12 m. Sur les terrains en pente elle est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

* Dans les autres cas, il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 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 arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

* Sans objet.

ANNXE

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES
APPLICABLES DANS LE BOURG
SECTEUR Dax

A-RESTAURATION

1 - Ravalements :

Les enduits de façades seront des enduits de chaux, grattés et de teinte ocrée terreuse dans la teinte des vieux enduits avoisinants.

L'enduit de finition doit affleurer les parties en pierre de taille (encadrements de baies, chaînes d'angle, etc.)

Sont interdits :

- les peintures vinyliques ou autres
- les enduits synthétiques appliqués au rouleau ou exécutés à la "moulinette"
- les enduits tyroliens
- les enduits de finition taloches et de couleur naturelle du ciment.

2 - Pierre de taille

Toutes les parties en pierre de taille doivent être nettoyées en vue de rester apparentes et rejointoyées.

Sont interdits :

- l'emploi de ponceuses mécaniques à disques
- les peintures quelles qu'elles soient.

3 - Couverture

Les couvertures seront en petites tuiles plates. L'ardoise étant exclue pour préserver une certaine homogénéité,

La réfection sera faite à l'identique avec crêtes et embarrure si possible avec de la tuile de récupération.

Dans le cas d'emploi de tuiles neuves, le choix devra se porter sur une tuile de teinte en harmonie avec les vieux toits existants.

Sont interdits :

- L'emploi de la tuile béton
- L'emploi de la tuile mécanique surtout de couleur brune et l'emploi du shingle.

La couverture en "Toisit" pourra être tolérée exceptionnellement dans certains cas

4 - Lucarnes

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes en place seront restaurées ou refaites à l'identique.

Dans le cas d'aménagement de combles, si le besoin est, les lucarnes à créer seront soit identiques à celles déjà existantes, soit établies selon le caractère de celles anciennes, avoisinantes.

Caractéristiques courantes des lucarnes de Drevant.

Toit en tuile : elles sont en général en capucine (à croupe), sans avancée, parfois avec épi. Que l'ossature soit en bois, à linteau mouluré droit ou courbe, ou en pierres de taille, les jouées sont pratiquement toujours en maçonnerie enduite.

Sont interdits :

- la création de lucarnes rampantes, injustement appelées "chien-assis" qu'elles soient à jouées droites ou courbes
- la création de véritables chiens-assis
- les châssis de toit (ils peuvent parfois être admis s'ils sont de très petites dimensions et très peu visibles).

5 - Souches de cheminées :

Dans la plupart des cas, elles seront enduites comme les façades à moins que la brique apparente soit d'origine. S'il y a des parties en pierre de taille, celles-ci seront conservées apparentes et nettoyées.

6 - Les percements :

Les percements anciens seront restitués autant que possible en cours de restauration.

Il est interdit d'agrandir, donc de dénaturer, les percements existants, sauf cas très précis. Seule une multiplication réfléchie à l'identique des percements existants donne un résultat satisfaisant d'où :

- respect de la proportion verticale
- respect du type de menuiserie - en général à six carreaux - sauf si la présence de menuiseries anciennes d'un autre genre l'exige.
- emploi d'encadrements, de linteaux et d'appuis en pierre de taille (à défaut le ciment- pierre ou la pierre reconstituée pourront parfois être admis).

Les portes de garage ne doivent pas être multipliées, ni créées inconsidérément. Elles doivent être établies en fonction et en harmonie avec le caractère propre du bâtiment. L'emploi de portes standardisées souvent trop larges par rapport à leur hauteur, est à éviter, à moins qu'une solution architecturale satisfaisante soit envisagée.

Dans certains cas, la création d'une porte de garage pourra être interdite si elle porte atteinte à l'aspect général du bâtiment et si elle entraîne la suppression de percements qui constituent des éléments essentiels du caractère d'ensemble de l'immeuble.

Lors de la transformation de grange en habitation, les dimensions de la grande porte devront être maintenues dans leur intégrité, notamment s'il y a une avancée couverte afin de conserver au bâtiment son caractère originel. Des solutions architecturales tant pour l'aspect extérieur que pour l'aménagement intérieur donnent des résultats très heureux.

7 - Peinture :

En générât, suivant la pratique coutumière, la teinte des menuiseries seront réalisées dans la gamme des gris clairs chauds (emploi de la terre d'ombre) à l'exclusion du blanc, même casser.

Eviter les fenêtres et volets teintés bois nature! Faussement "rustique".

Les portes d'entrée, les portes cochères pourront, elles, être décapées et traitées au vernis protecteur de teinte soutenue, ou recevoir une peinture dans la gamme des couleurs plutôt sombres telles que vert Empire, vert wagon, carmin foncé, aubergine, bleu sombre, bleu-vert de gris, des bruns, des gris foncés.

8 - Conclusion :

Tous travaux de restauration doivent être entrepris dans le souci de conserver au bâtiment son caractère d'origine. Les projets devront donc être établis dans le respect du volume et des éléments architecturaux existants.

Restaurer c'est resté fidèle à un esprit.

B - CONSTRUCTIONS NEUVES

1 - Implantation

L'implantation doit être réalisée dans le souci de respecter la typologie urbaine, l'ordonnance du bâti existant. Pour cette raison, il pourra être exigé, dans certains cas, que la construction neuve soit implantée à l'alignement.

2 - Volume :

Le volume de la maison doit être simple, pas de décrochement de mur en façade dans un seul volume.

Prévoir les dépendances attenantes plutôt qu'un sous-sol.

Les sous-sols ne seront admis que si la topographie naturelle du terrain permet de les dissimuler.

Les tertres sont interdits.

3 - Caractéristiques :

Les constructions neuves devront présenter les caractéristiques générales de la maison berrichonne traditionnelle à savoir :

- volume simple sur plan rectangulaire
- toiture à deux versants entre pignons
- pente de toiture minimum de 70 % (36°)
- pas de débords latéraux de toiture et d'abouts de pannes visibles en pignon
- percements aux proportions verticales avec une disposition irrégulière.

Sont interdits :

- les couvertures en terrasse
- les bardages en pignon.

4 - Enduits :

Les enduits seront réalisés à la chaux, grattés et dans la teinte ocrée terreuse des vieux enduits traditionnels environnants.

Eviter les produits plastiques qui donnent des surfaces trop uniformes, se salissent plutôt qu'ils ne vieillissent et ne "jouent" pas avec la lumière.

5 - Couverture :

Autant que possible, prévoir des couvertures en petites tuiles plates d'une teinte en harmonie avec les vieux toits existants. L'ardoise est exclue pour conserver une certaine homogénéité.

Pourront être admis :

- la tuile de terre cuite (22 au m²)
- le Toisit, exceptionnellement, sous réserve que les matériaux soient d'une teinte en harmonie avec les vieilles toitures en excluant les teintes chocolat.

6 - Combles

Les combles seront éclairés par des lucarnes à croupe du même type que celles existantes sur les vieux toits et leur largeur intérieure ne dépassera pas 0,95 m.

Les châssis de toit ne pourront être tolérés que s'ils sont de très petites dimensions et peu visibles.

Sont interdits

- les lucarnes rampantes
- les chiens-assis.

Eviter les houseaux, disposition ancienne rare en Berry.

7 - Percements

Tous les percements auront une proportion verticale affirmée, sans pour autant avoir les mêmes dimensions notamment en ce qui concerne les fenêtres.

Eviter une ordonnance régulière des percements.

Les fenêtres normales seront à six carreaux, habillées de volets de bois sans écharpe (Z).

Les linteaux en bois apparent sur la façade sont à proscrire. Prévoir plutôt des encadrements au ciment pierre à défaut de pierre de taille.

Les portes-fenêtres auront une largeur maximale de 1,20 m.

8 - Clôture :

La simplicité est recommandée. Perpétuer ce que les anciens ont naturellement adopté à savoir : un muret en maçonnerie (possibilité de parpaings de ciment enduits) de 0,80 m à 1,20 m de hauteur. Cette disposition a le mérite de regrouper le bâti.

Les clôtures constituées par un simple grillage sur poteaux, en bois de préférence, pourront être admises suivant leur situation.

9 - Peinture :

En général, suivant la pratique coutumière, la teinte des menuiseries sera réalisée dans la gamme des gris clairs chauds (emploi de la terre d'ombre) à l'exclusion du blanc, même cassé.

Eviter les fenêtres et volets teintés bois naturel faussement "rustique".

Les portes d'entrée, les portes cochères pourront elles, être traitées au vernis protecteur de teinte soutenue, ou recevoir une peinture dans la gamme des couleurs plutôt sombres telles que vert Empire, vert wagon, carmin foncé, aubergine, bleu sombre, bleu-vert de gris, des bruns, des gris foncés.

10- Conclusion :

Un certain engouement pour des dispositions ou des détails aux caractères faussement "rustiques" est visible un peu partout : comme les petits carreaux aux fenêtres, les retraits de nu des murs affublés de portiques bois rapportés, Ses portes d'entrée en renforcement, les percements à linteaux cintrés etc..

Toutes ces caractéristiques malheureuses tout à fait étrangères à la région sont à proscrire.

L'architecture résolument contemporaine n'est pas exclue, elle sera admise si elle est de qualité, établie dans un souci d'intégration au site et présente des caractéristiques essentielles de volume et de matériaux de l'habitat berrichon.