

**D.D.E. 18**

SERVICE URBANISME

Arrêté le 23.06.1987

Publié le 25.07.1988

Approuvé 03.03.1989



**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
**Commune de :**

**HENRICHEMONT**

*Modifié le 3/11/2008*

**REGLEMENT**

document n°

**2**



## S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	Page 2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre I - ZONE UA.....	5
Chapitre II - ZONE UB.....	13
Chapitre III - ZONE UD.....	20
Chapitre IV - ZONE UE.....	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre I - ZONE NA.....	31
Chapitre II - ZONE NB.....	37
Chapitre III - ZONE NC.....	41
Chapitre IV - ZONE ND.....	45





# T I T R E I

## D I S P O S I T I O N S G E N E R A L E S

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

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

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

- \* Les règles du P.O.S. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme).  
Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants (cf. textes en annexe) :
  - Article R 111.2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
  - Article R 111.3 : Terrains exposés à un risque naturel.
  - 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 : Participation aux réalisations d'équipements.
  - 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 celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- \* Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en :
  - Zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :
    - UA : zone délimitant le centre historique.
    - UB : zone périphérique, urbaine, desservie par le réseau collectif d'assainissement.
    - UD : zone périphérique urbaine à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles, non desservie par le réseau collectif d'assainissement.

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

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

NA : zone d'urbanisation future comprenant :

NAe : secteur destiné aux activités.

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

NC : zone réservée à l'activité agricole.

ND : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

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

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

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

#### ARTICLE 5 - RAPPELS

##### SONT SOUMIS A AUTORISATION

\* L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.4 du Code de l'urbanisme).

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

- Parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,

- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garages collectifs de caravanes,

- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).

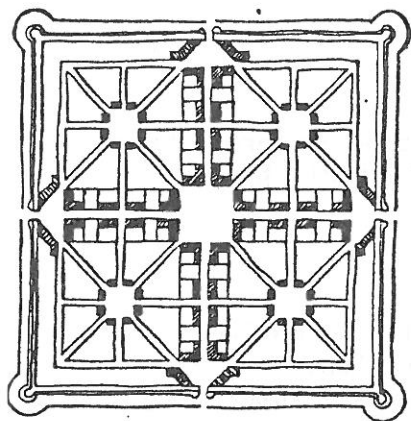
- \* Les démolitions (permis de démolir) dans la zone de protection d'un monument ou d'un site classé ou inscrit (article L 430.1).

#### ESPACES BOISES CLASSES

- \* Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :
  - Les demandes de défrichement sont irrecevables.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1).

#### ACCES

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



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA délimite le centre historique.

Elle comprend deux secteurs :

UAa : desservi par le réseau collectif d'assainissement.

UAb : non desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Les triangles figurant le long de certaines voies, sur le plan de zonage, signalent l'existence de règles et recommandations architecturales et urbanistiques particulières.

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

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

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

- les constructions de toute nature, les constructions groupées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

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

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

Sont interdits :

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

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

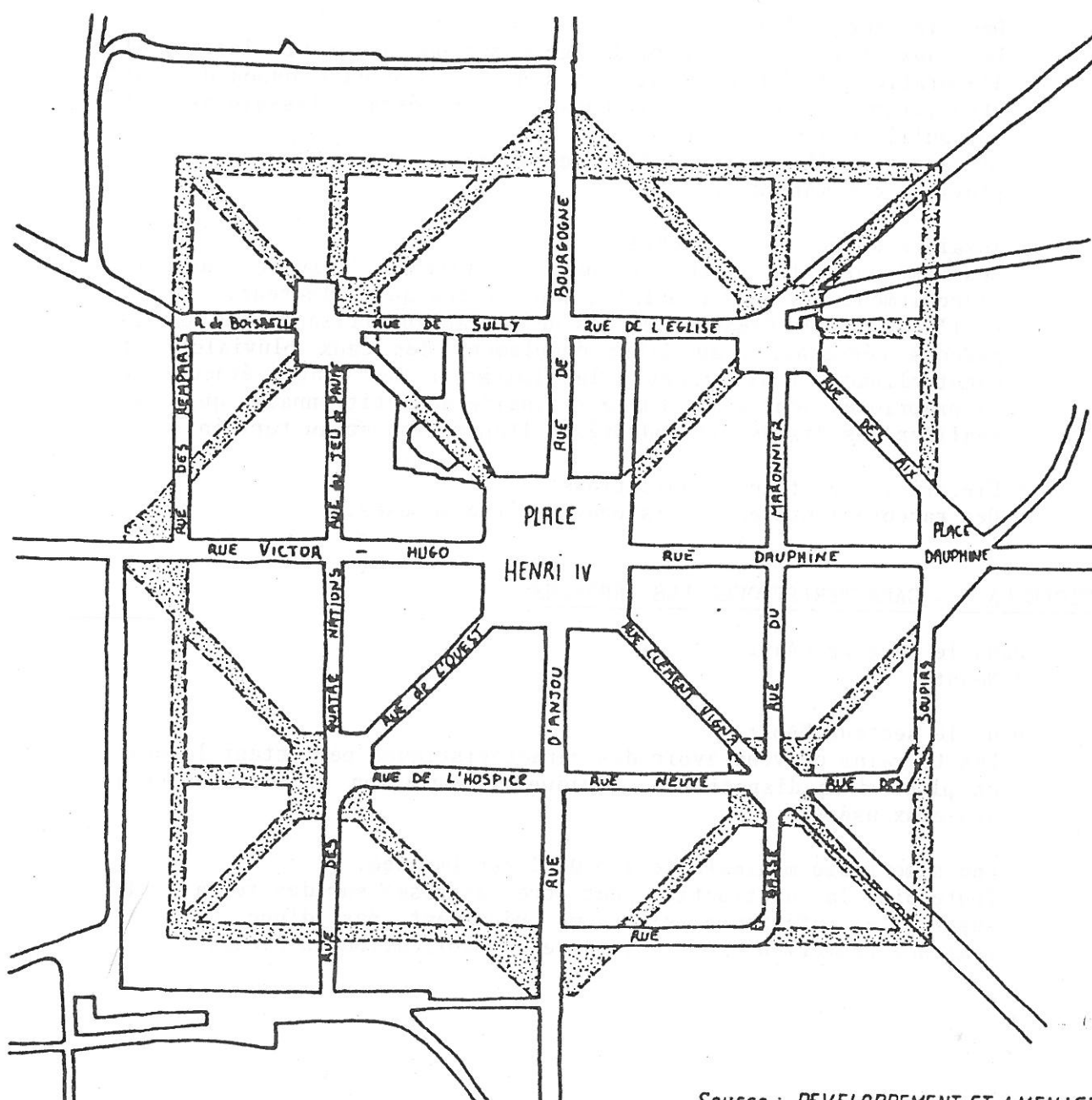
### ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

**\* Voirie :**

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent respecter le tracé du plan d'origine. Leur largeur ne sera pas inférieure à 4 m.

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



tracé d'origine

Source : DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT  
EN MILIEUX RURAL - HENRICHEMONT -  
Marc Pellerin - Octobre 1984 -



\* Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 4 m au moins.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

\* Eau :

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

\* Assainissement - Eaux usées :

Dans le secteur UAa :

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

Dans le secteur UAb :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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

\* Assainissement - Eaux pluviales.

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

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

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UAa :

\* Néant.

Dans le secteur UAb :

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

\* Une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> est imposée.

Toutefois, la construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S.

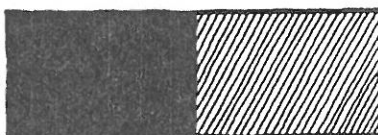
Dans l'ensemble de la zone :

**\* LE RESPECT DU PARCELLAIRE ANCIEN DOIT ÊTRE FAVORISÉ.**

- ÉVITER LES DIVISIONS TROP BRUTES.
- AIDER À UNE POSSIBLE RECONSTITUTION.



**EVITER**



**FAVORISER**

#### ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Le long des voies signalées par des triangles au plan de zonage :

- \* Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Dans les autres cas :

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

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

- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Le long des voies signalées par des triangles au plan de zonage :

- \* Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives et la continuité du bâti sera assurée par un mur plein.

Dans les autres cas,

- \* Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative.
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché

doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

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

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

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

~~Voir Modif 15/05/1992~~

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- \* L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne devra pas excéder 50 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS *article modifié le 15.05.92*

Le long des voies signalées par des triangles :

- \* La hauteur d'une construction doit être de 2 niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables. Cette hauteur sera comprise entre 6 m et 10 m à l'égout du toit. La hauteur du faîtage ne pourra excéder 18 m.

*Exceptionnellement, une hauteur inférieure pourra être autorisée pour tenir compte de la hauteur des constructions voisines.*

Dans les autres cas :

- \* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables. La hauteur du faîtage ne pourra excéder 8,50 m.
- \* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

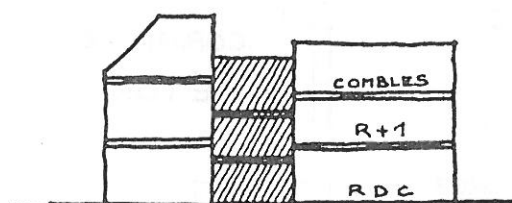


ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

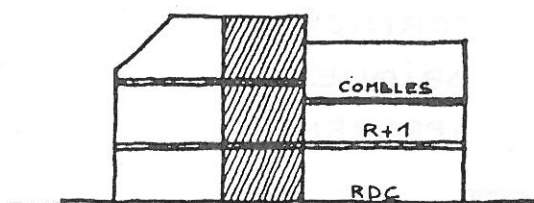
Le long des voies signalées par des triangles au plan de zonage :

\* LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU LES MODIFICATIONS DOIVENT TENDRE VERS LA RESTITUTION DE LA VOLUMÉTRIE D'ORIGINE.

- LONGUEUR DE FAÇADE 30 M.
- ÉPAISSEUR 9 M.
- HAUTEUR 10 M. À L'ÉGOUT + COMBLES SANS TOUTEFOIS EXCÉDER R+1 + COMBLES



EVITER

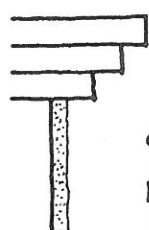


FAVORISER

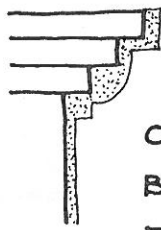
\* LES ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DES FAÇADES, CORNICHES, OUVERTURES, PILASTRES, CHEMINÉES, SOUBASSEMENTS, MATÉRIAUX ..... DEVRONT S'APPARENTER AUX BÂTIMENTS DU XVII<sup>e</sup> SIÈCLE

### - CORNICHES ET SOUBASSEMENTS

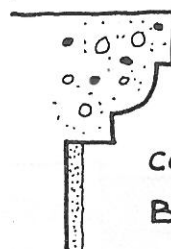
IL SERAIT INTÉRESSANT DE RECRÉER L'EFFET OBTENU PAR LES CORNICHES ; DES SOLUTIONS EN RELATION AVEC DES MISES EN ŒUVRE PLUS CONTEMPORAINES PEUVENT ÊTRE ENVISAGÉES. LA COHÉRENCE DEVRA PRIMER SUR LA RECHERCHE ESTHÉTIQUE.



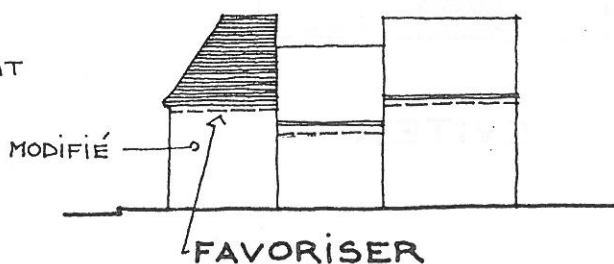
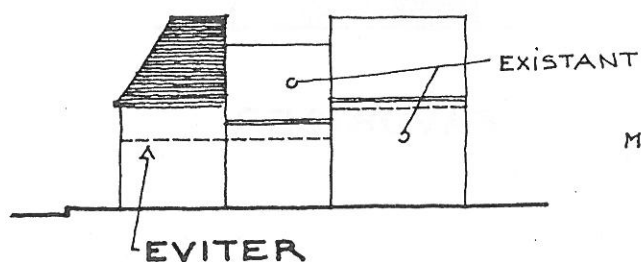
CORNICHE  
BRIQUES  
APPARENTES



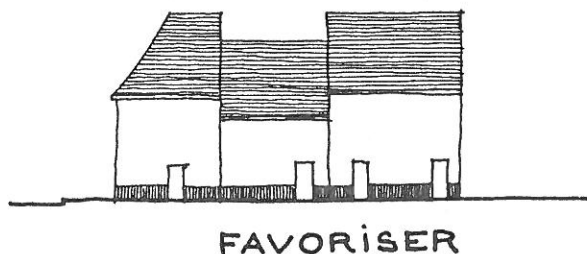
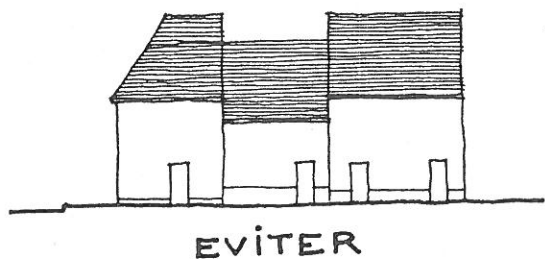
CORNICHE  
BRIQUES  
ENDUITES



CORNICHE  
BÉTON



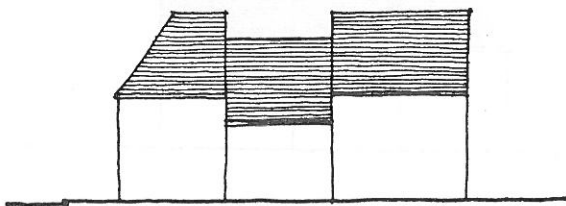
\* LES SOUBASSEMENTS SONT FACTEURS D'HOMOGÉNÉITÉ. ON RECHERCHERA ET FAVORISERA LEUR CRÉATION.



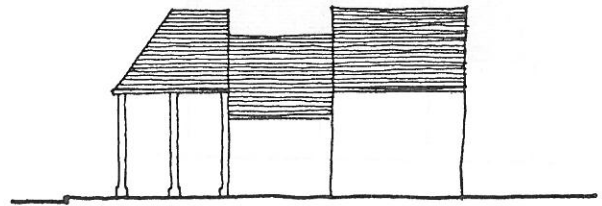
## \* PILASTRES ET CORDONS

LES PILASTRES ÉTAIENT DES ÉLÉMENTS MARQUANT LA VERTICALITÉ : UNE VOLONTÉ FORTE.

ON RECHERCHERA, DANS LA MESURE DU POSSIBLE, UNE RESTITUTION DE CETTE VOLONTÉ DANS LES FUTURS AMÉNAGEMENTS.



EVITER

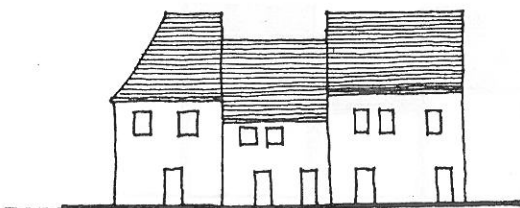


FAVORISER

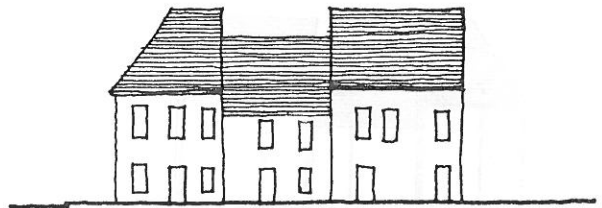
## \* LES OUVERTURES

LE DIMENSIONNEMENT DES OUVERTURES DEVRA ACCENTUER L'EFFET DE VERTICALITÉ.

EN RÈGLE GÉNÉRALE LES OUVERTURES SERONT PLUS HAUTES QUE LARGES ET SE SURPERPOSERONT PARFAITEMENT.



EVITER

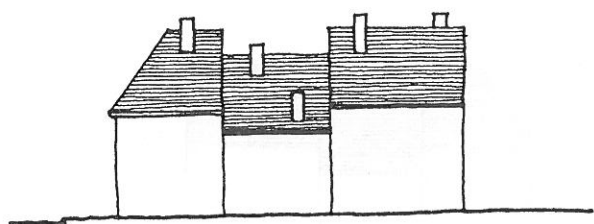


FAVORISER

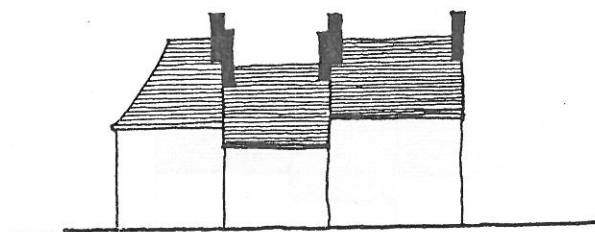
## \* LES CHEMINÉES

LA FORME ET LA POSITION DES CHEMINÉES NE DOIVENT PAS ENGENDRER L'HÉTÉROGÉNÉITÉ.

AU CONTRAIRE, ELLES DOIVENT METTRE EN VALEUR LES RYTHMES EXISTANTS.



EVITER

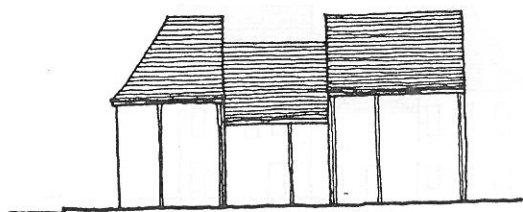


FAVORISER

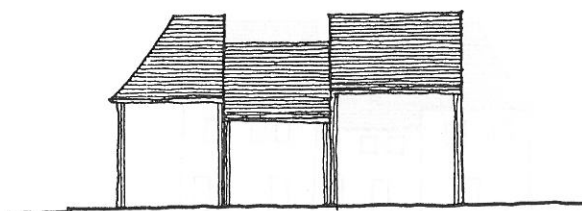
## \* LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

UN RYTHME IRRÉGULIER DES DESCENTES EN FAÇADE EST À PROSCRIRE.

ON RECHERCHERA AU MAXIMUM UNE HOMOGÉNÉITÉ DES ÉLÉMENTS VERTICAUX.



EVITER



FAVORISER

## \* LES TOITURES

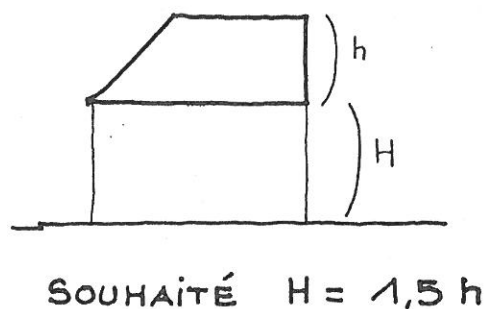
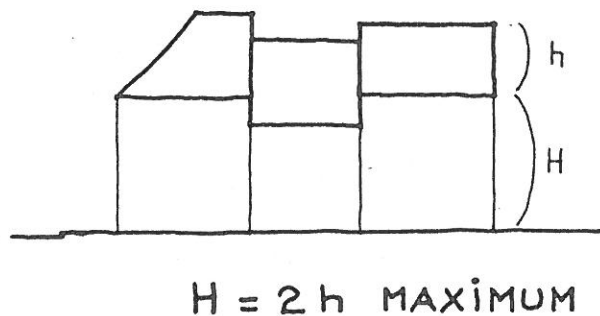
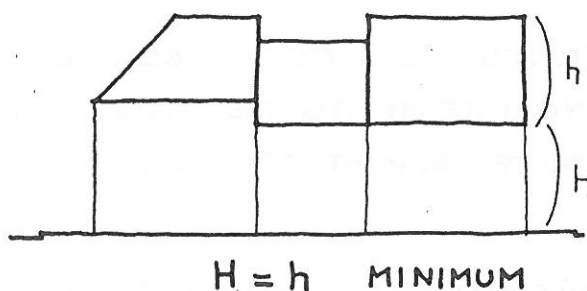
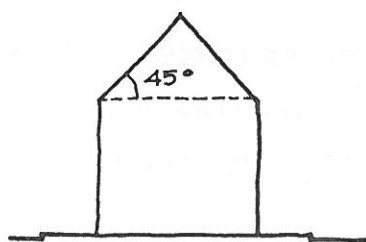
LES RECOMMANDATIONS À OBSERVER EN CE QUI CONCERNE LES TOITURES SONT DE TROIS ORDRES :

- LE MATÉRIAU
- LA PENTE
- LA PROPORTION TOITURE/MUR

- LES TOITURES DOIVENT ÊTRE À DEUX VERSANTS OU PLUS ET RÉALISÉES EN ARDOISES, OU MATÉRIAU DE MEME ASPECT.

- LEUR INCLINAISON MINIMALE SERA DE 100 % (45°)

- LA PROPORTION TOITURE / MUR SERA COMPRISE ENTRE 1/3 ET 1/2



## \* LES MATÉRIAUX

- LES PILASTRES, LES ENCADREMENTS DE BAIES, LES CORNICHES OU LES CORDONS POURRONT ÊTRE RÉALISÉES EN BRIQUES APPARENTES OU ENDOITES. POUR CES ÉLÉMENTS POURRONT ÊTRE MIS EN ŒUVRE DES MATÉRIAUX PLUS CONTEMPORAINS TEL QUE LE BÉTON.
- LES SOUBASSEMENTS POURRONT ÊTRE TRAITÉS EN PIERRE NOIRE OU PAR UNE DIFFÉRENCE D'ÉPAISSEUR ET DE TEINTE DANS LES ENDUITS.
- LES ENDUITS SERONT RÉALISÉS EN CHAUX BLANCHE TEINTÉE, GRATTEE À LA TRUELLE.  
LES COLORIS IRONT DE LA GAMME DES OCRES À CELLE DES ROSES (VOIR ÉCHANTILLONS DÉPOSÉS EN MAIRIE)
- LES ÉLÉMENTS TELS QUE : CORNICHES, PILASTRES, CORDONS, CORDONS, ENCADREMENTS DE BAIES, ETC.... QUAND ILS SERONT ENDUITS, SERONT ACCUSÉS PAR UNE TEINTE PLUS SOUTENUE.
- LES MENUISERIES APPARENTES EN FAÇADE SERONT EN BOIS PEINT. (VOIR CALEPIN DES COLORIS DÉPOSÉ EN MAIRIE)

Dans les autres cas :

- \* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- \* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 m au-dessus du niveau du sol naturel.  
Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.  
Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).
- \* Les buttes de terre rapportée sont interdites.
- \* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 80 % (40°).
- \* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.
- \* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.  
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

#### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- \* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- \* Pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, il doit être prévu une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.
- \* En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

#### ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

\* Sans objet.



## CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB est une zone périphérique urbaine, desservie par le réseau collectif d'assainissement.

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

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

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

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées.

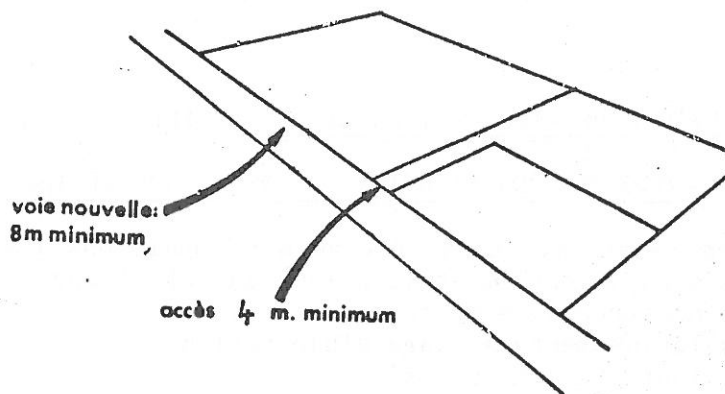
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

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

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

Sont interdits :

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES**\* Voirie :**

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m, de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 4 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

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

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements.

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

**\* Accès :**

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 4 m au moins.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**\* Eau :**

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

**\* Assainissement - Eaux usées :**

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

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

**\* Assainissement - Eaux pluviales.**

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

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

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

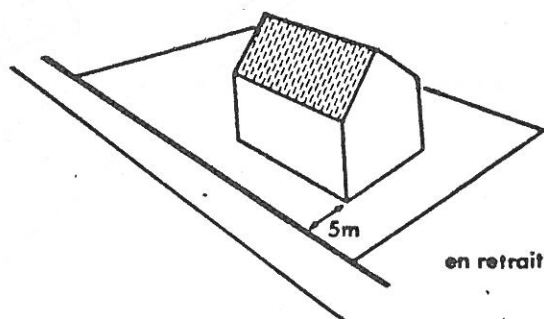
Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

# ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

\* Néant.

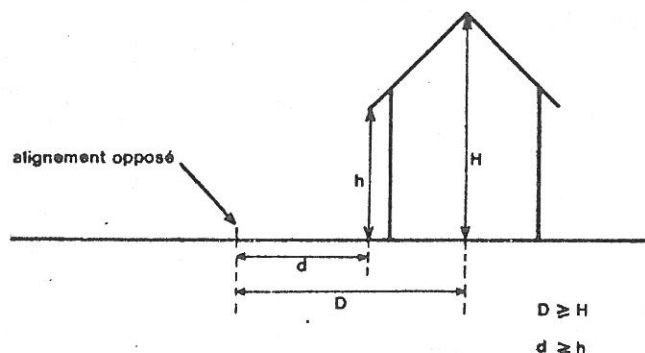
# ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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



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

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

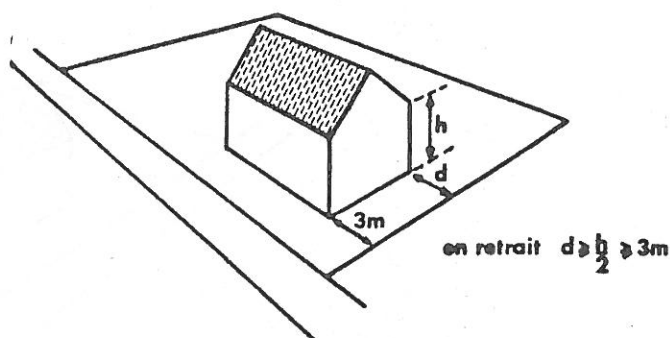
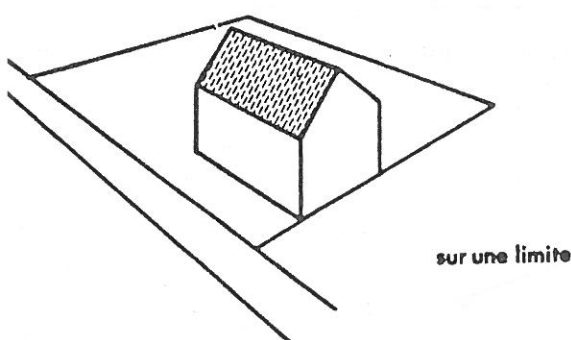


ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

\* Les constructions peuvent être implantées :

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

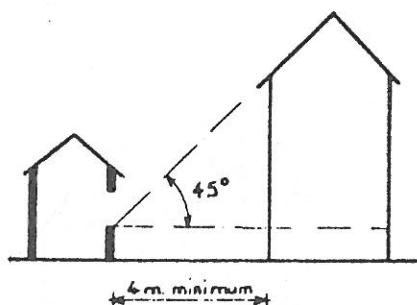
Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.



\* Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 m.

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

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



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

#### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

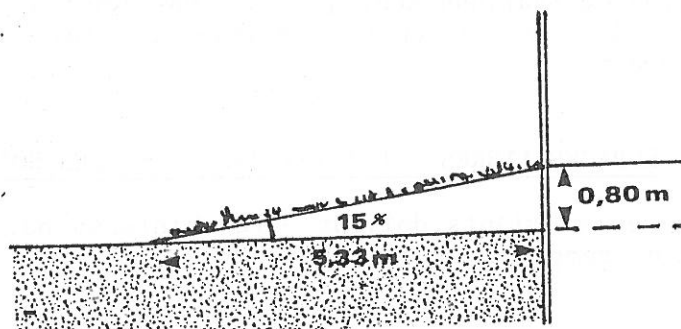
- \* L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de l'Ilot de propriété.

#### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

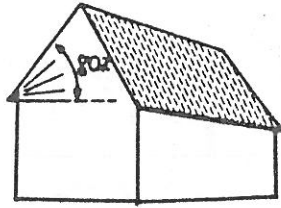
- \* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- \* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- \* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 m au-dessus du niveau du sol naturel. Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier. Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).



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



- \* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 80 % (40°).
- \* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.
- \* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.  
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.
- \* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

#### ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- \* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- \* Pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, il doit être prévu une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface des ventes.
- \* En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

\* Néant.

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

\* Sans objet.

### CHAPITRE III - ZONE UD

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

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

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

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

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

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

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

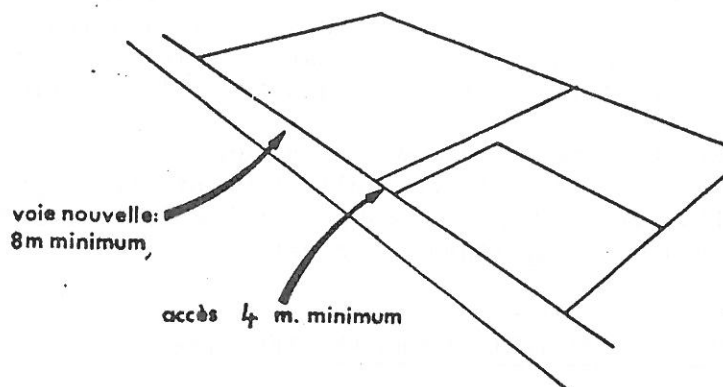
Sont interdits :

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



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

### ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCES



#### \* Voirie :

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m, de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 4 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

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

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements.

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

#### \* Accès :

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 4 m au moins.

### ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### \* Eau :

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

#### \* Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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

\* Assainissement - Eaux pluviales.

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

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

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

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

#### ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

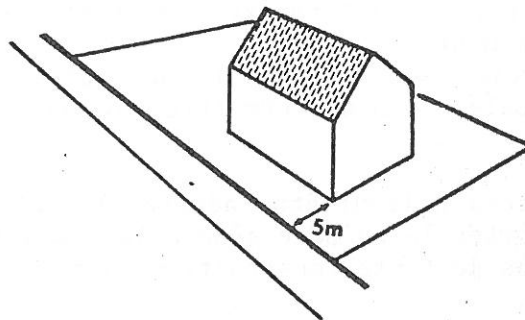
\* Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

\* Une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> est imposée.

Toutefois, la construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S.

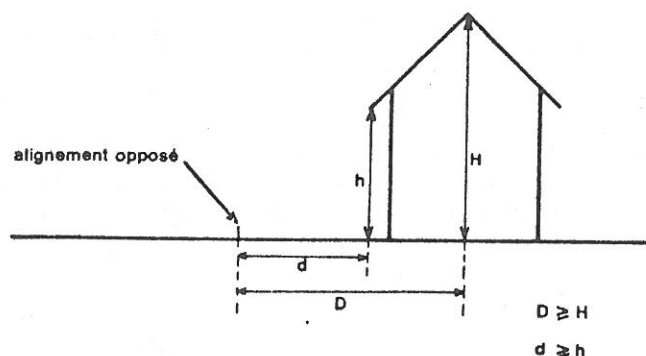
#### ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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



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

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

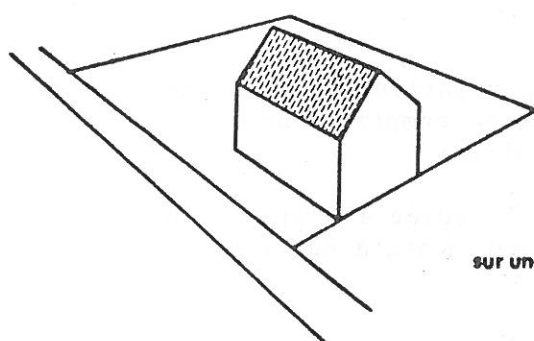


#### ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

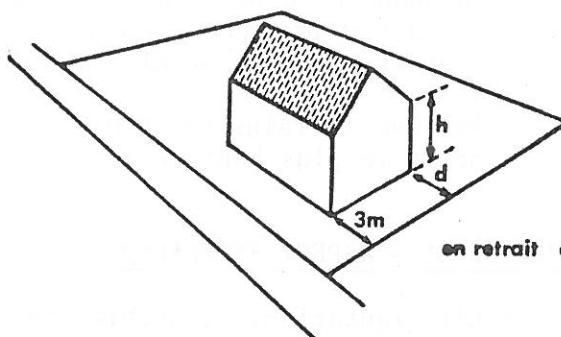
\* Les constructions peuvent être implantées :

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

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



sur une limite

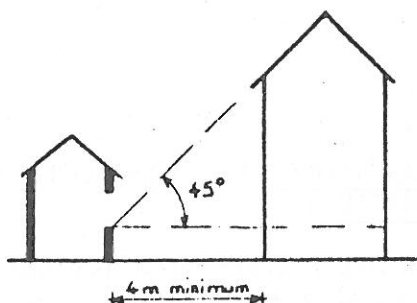


en retrait  $d \geq \frac{h}{2} \geq 3m$

\* Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 m.

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

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



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

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

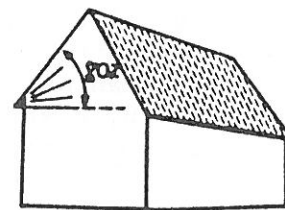
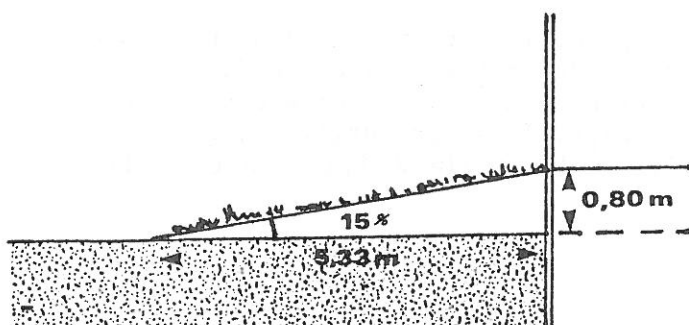
## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- \* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- \* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 m au-dessus du niveau du sol naturel. Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier. Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

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



- \* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 80 % (40°).
- \* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.
- \* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m. Les clôtures végétales d'espèces locales sont vivement conseillées.  
Les clôtures pleines sont interdites en façade.  
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.
- \* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

#### ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

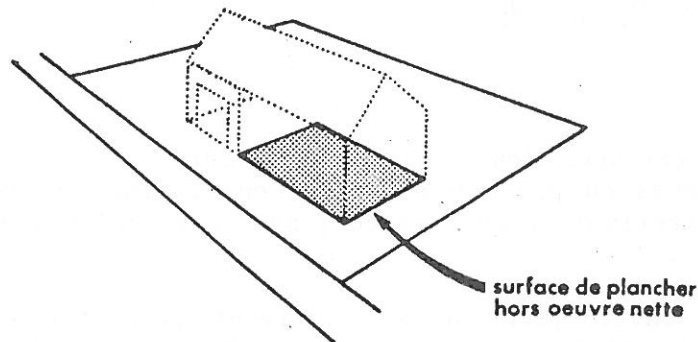
- \* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- \* Pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, il doit être prévu une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface des ventes.
- \* En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

\* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grèvant 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 0,50 dans le cas d'extension des activités existantes ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

Il n'est pas applicable :

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

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

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

CHAPITRE IV - ZONE UE

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

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

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

\* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elle aura à supporter ou aux constructions ou installations qu'elle devra desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites.



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

\* Accès :

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

\* Eau :

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

\* Assainissement - Eaux usées :

Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernées sur le système de traitement et d'évacuation des effluents. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

\* Assainissement - Eaux pluviales.

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

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- \* Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.
- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



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

- \* Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.  
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.

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

- \* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- \* La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* La hauteur des constructions à usage d'activité ou d'équipement n'est pas limitée.
- \* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux (rez-de-chaussée compris) auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- \* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* Néant.  
Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.5 et R 111.21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- \* Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- \* Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

- \* Sans objet.

**TITRE III****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES****Chapitre I – ZONE NA modifié**

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

**SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol****Article 1<sup>er</sup> : Occupations et utilisations du sol admises :**

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

- de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant,
- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone et donc de permettre que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers doivent être dimensionnés à cet effet (voirie et réseaux divers, parcellaire notamment),
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements d'infrastructure),
- que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'habitations à l'exception des constructions individuelles isolées ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble,
- les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires et de services,
- les installations classées liées aux opérations réalisées au sein de la zone et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances,
- les équipements publics et d'intérêt collectif,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- l'extension mesurée des constructions et installations existantes,
- les constructions annexes aux bâtiments existants,
- les abris de jardin à condition que leur superficie n'excède pas 10m<sup>2</sup> et soient limités à un seul par îlot de propriété.

**Article 2<sup>ème</sup> : Occupation 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 3<sup>ème</sup> : Voirie et accès**

#### **\* Voirie :**

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

Les voies en impasse peuvent être interdites.

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

#### **\* Accès :**

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 4.00m au moins.

### **Article 4<sup>ème</sup> : Desserte par les réseaux**

#### **Réseau collectif existant**

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### **Réseau collectif inexistant**

Dans le cas de terrains non desservis par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Article 5<sup>ème</sup> : Caractéristiques des terrains**

Néant

### **Article 6<sup>ème</sup> : Implantation des constructions par rapport aux voies**

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

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

### **Article 7<sup>ème</sup> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6m 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 3m.



Toutefois, des implantations à une distance inférieure peuvent être autorisées s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

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

### **Article 8<sup>ème</sup> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **Article 9<sup>ème</sup> : Emprise au sol**

Néant

### **Article 10<sup>ème</sup> : Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

### **Article 11<sup>ème</sup> : Aspect extérieur**

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

\* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0.80m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier. Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures)

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

\* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 80% (40%)

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

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

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0.60m.

Les clôtures pleines sont interdites en façade.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2m

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

### **Article 12<sup>ème</sup> : Stationnement des véhicules**

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





**Article 13<sup>ème</sup> : Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

- \* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent
- \* Dans les lotissements et opérations groupées autorisées comportant un minimum de 10 lots ou logements, 10% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

**SECTION III – Possibilités d'occupation du sol**

**Article 14<sup>ème</sup> : Possibilités maximales d'occupation du sol**

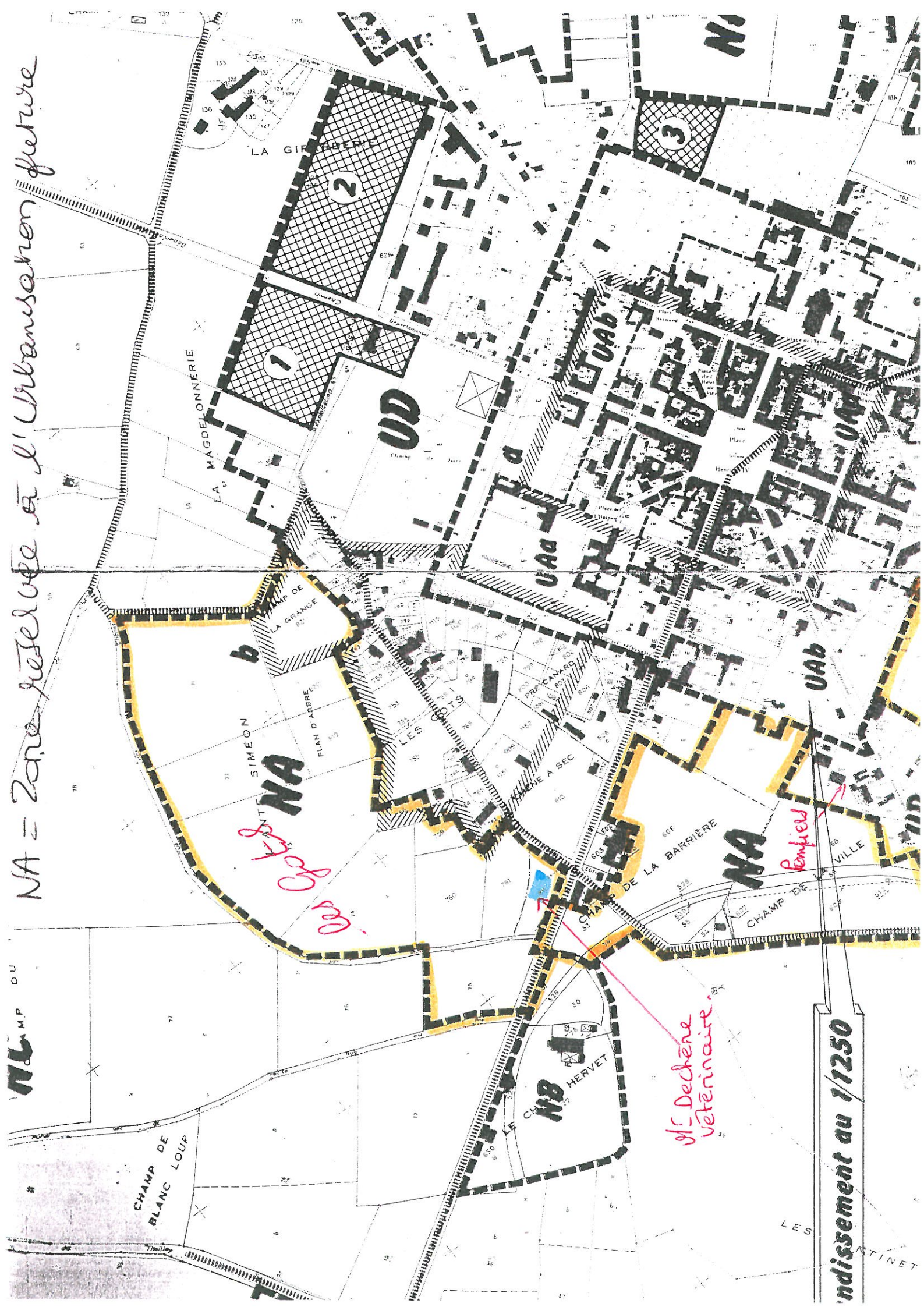
- \* Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

**Article 15<sup>ème</sup> : Dépassement du C.O.S.**

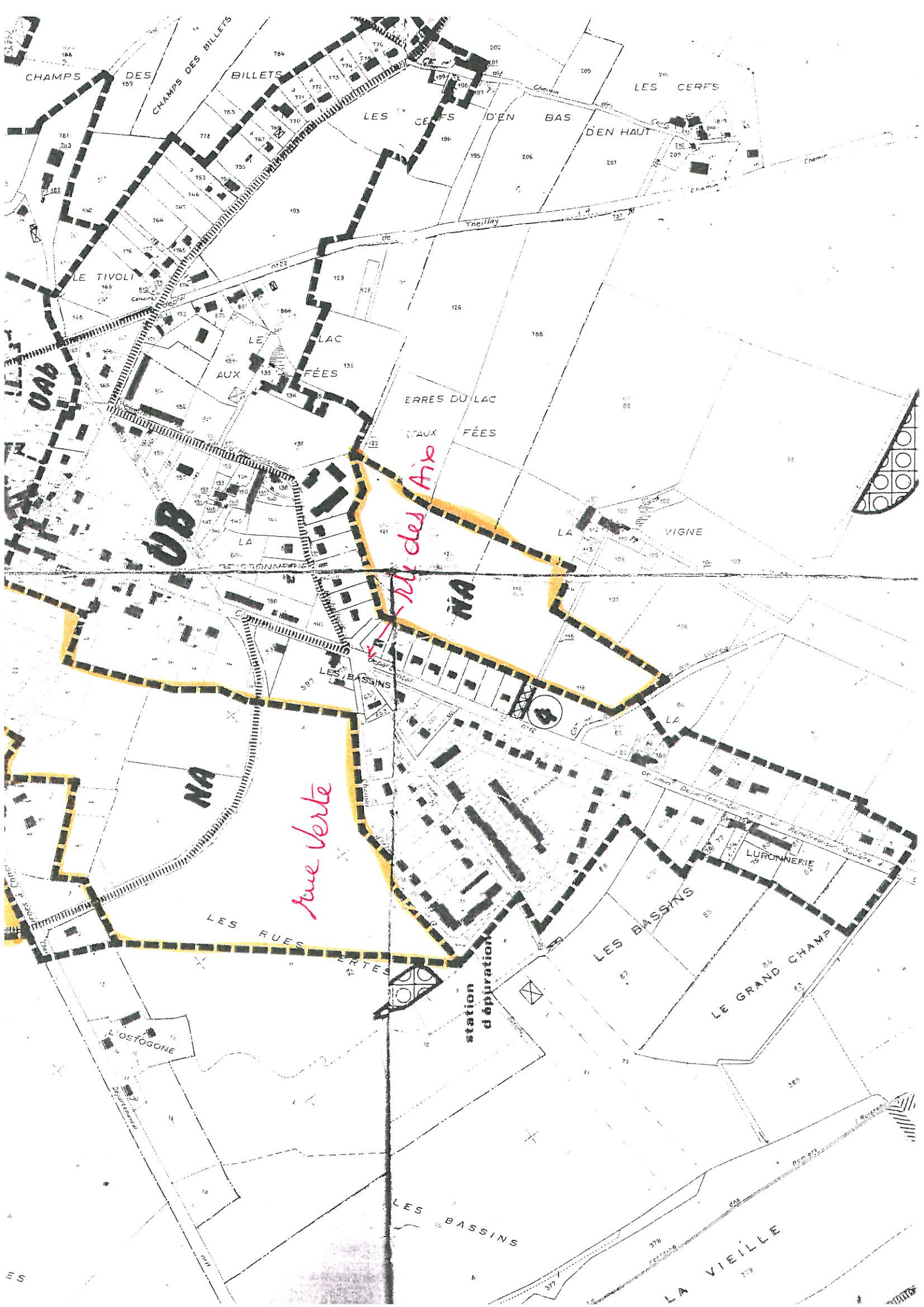
- \* Sans objet



76 M.P. DU







## C H A P I T R E   I I   -   Z O N E   N B

La zone NB est une zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions existent déjà. Elle délimite des secteurs d'habitat diffus, en limite du bourg, et les hameaux de : "LA GARE", "LES GIMONETS", "LES TALBOTS", "LES REGNIERES", "LES MAISONS NEUVES", "LES PASDELOUPS".

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

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

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

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et, en particulier, avec l'absence de réseau d'eaux usées.
- \* Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- \* Les abris de jardins sont autorisés à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

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

Sont interdits :

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



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

### ARTICLE NB 3 - VOIRIE ET ACCES

\* Voirie :

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

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

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

\* Accès :

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

### ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

\* Eau :

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

\* Assainissement - Eaux usées :

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

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

\* Assainissement - Eaux pluviales.

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

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

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

### ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

\* Une superficie minimale de 2 000 m<sup>2</sup> est imposée.

Toutefois, la construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S.

## CHAPITRE II - ZONE NB

La zone NB est une zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions existent déjà. Elle délimite des secteurs d'habitat diffus, en limite du bourg, et les hameaux de : "LA GARE", "LES GIMONETS", "LES TALBOTS", "LES REGNIERES", "LES MAISONS NEUVES", "LES PASDELOUPS".

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

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

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

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et, en particulier, avec l'absence de réseau d'eaux usées.
- \* Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- \* Les abris de jardins sont autorisés à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

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

Sont interdits :

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

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

### ARTICLE NB 3 - VOIRIE ET ACCES

\* Voirie :

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

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

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

\* Accès :

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

### ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

\* Eau :

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

\* Assainissement - Eaux usées :

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

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

\* Assainissement - Eaux pluviales.

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

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

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

### ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

\* Une superficie minimale de 2 000 m<sup>2</sup> est imposée.

Toutefois, la construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S.



ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- \* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.  
Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.
- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé 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 peuvent être implantées :
  - En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit de cette limite.
  - En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.
- \* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

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

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

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- \* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

#### ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- \* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 m au-dessus du niveau du sol naturel.  
Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.  
Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).
- \* La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 15 %.
- \* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 80 % (40°).
- \* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.
- \* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.  
Les clôtures pleines sont interdites  
Les clôtures végétales, d'espèces locales sont vivement conseillées.  
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.
- \* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

#### ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

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

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

- \* Sans objet.

CHAPITRE III - ZONE NC

La zone NC est une zone réservée à l'activité agricole.  
Le secteur NCa comporte des installations militaires.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dans l'ensemble de la zone :

- \* L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- \* Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- \* Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- \* Les abris de jardin.
- \* Les constructions et installations destinées à des équipements publics (sportifs).
- \* Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes ou admises dans la zone.
- \* Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- \* Les exhaussements et affouillements du sol.
- \* Les carrières.
- \* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans le secteur NCa :

- \* Les constructions et installations liées à l'activité militaire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- \* Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.

ARTICLE 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 SOLARTICLE NC 3 - VOIRIE ET ACCES

\* Voirie :

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

\* Accès :

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

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

\* Eau :

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

\* Assainissement - Eaux usées :

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

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

\* Assainissement - Eaux pluviales.

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

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- \* 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

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

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

- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé 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 3 m.

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

- \* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- \* La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- \* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas de constructions à usage d'habitation :

- \* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 m au-dessus du niveau du sol naturel.  
 Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.  
 Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

- \* La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 15 %.
- \* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 80 % (40°).
- \* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.
- \* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.  
Les clôtures pleines sont interdites.  
Les clôtures végétales d'espèces locales sont vivement conseillées.  
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.
- \* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

#### ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- \* Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme (cf. texte en annexe).

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

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

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

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

- \* Sans objet.

## C H A P I T R E   I V   -   Z O N E   N D

La zone ND est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend un secteur NDa, à protéger pour des raisons historiques.

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

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

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

- \* L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- \* Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- \* Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs.
- \* Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur NDa :

- \* Les abris de jardin.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.
- \* Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'exède pas 5 m<sup>2</sup>.

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

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

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

#### ARTICLE ND 3 - VOIRIE ET ACCES

\* Voirie :

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

\* Accès :

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

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

## \* Eau :

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

## \* Assainissement - Eaux usées :

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

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

## \* Assainissement - Eaux pluviales.

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

## \* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- \* 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 ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

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

- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- \* Les constructions peuvent être implantées :

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



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

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

- \* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- \* La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* Néant.
- Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* Néant.
- Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- \* Néant.
- \* Rappel : Il est fait application des dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'urbanisme.

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

\* Sans objet.