

**D.D.E. 18.** S.U.

Arrêté le 15.06.1990

Publié le 15-05-1991

Approuvé le 04.12.1991

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

**MENETOU~SALON**

**REGLEMENT**

modifié le 19.09.1994

document n°

**2**

S O M M A I R E

<u>TITRE I</u> - <u>DISPOSITIONS GENERALES</u> .....	Page 2
<u>TITRE II</u> - <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
Chapitre I - ZONE UD .....	6
<u>TITRE III</u> - <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	
Chapitre I - ZONE NA .....	12
Chapitre II - ZONE NB .....	18
Chapitre III - ZONE NC .....	22
Chapitre IV - ZONE ND .....	25

## 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 de MENETOU-SALON.

#### 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 :
  - 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 :
    - UD : zone délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation.
  - Zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :
    - NA : zone d'urbanisation future comprenant :
      - NAa : secteur destiné à l'habitat.
      - NAb : secteur destiné aux activités touristiques et de loisirs.
      - NAe : secteur destiné aux activités industrielles, commerciales et artisanales.
    - 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.
- \* 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

- \* 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).

### SONT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

- \* L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.4 du Code de l'Urbanisme).
- \* Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à l de l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme, (notamment les travaux de ravalement).
- \* Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
  - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
  - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.(article R 422.2 alinéa m du Code de l'Urbanisme).

### ESPACES BOISES CLASSES

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

### ACCES

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

## PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

## T I T R E   I I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone UD délimite l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation.

#### 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 caravane.
- \* 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

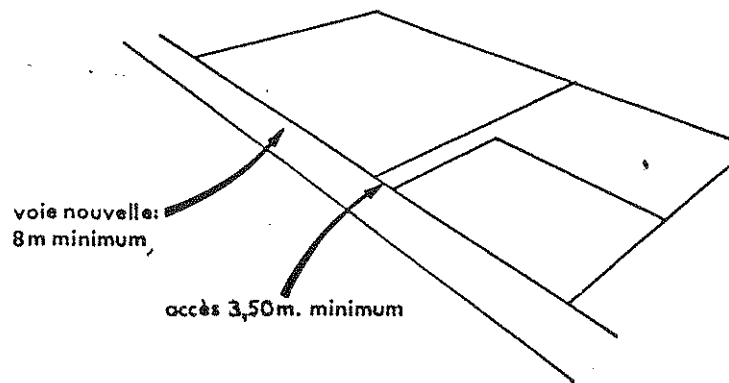
voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

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 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les 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 (notamment les transports collectifs) 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 UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

\* Eau :

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

\* Assainissement - Eaux usées :

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

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 sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

\* 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.

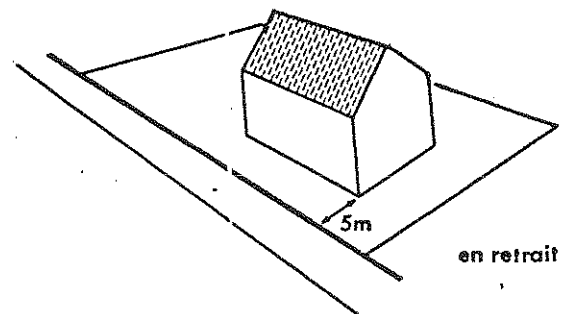
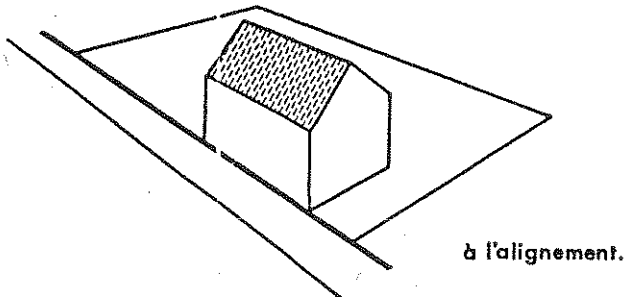
ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

\* Néant.

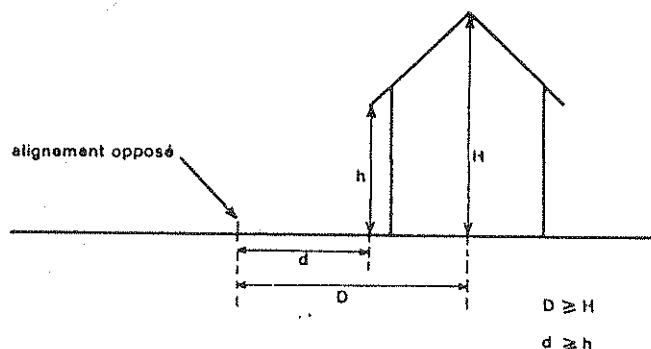
ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Toutefois, des implantations à une distance moindre 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.

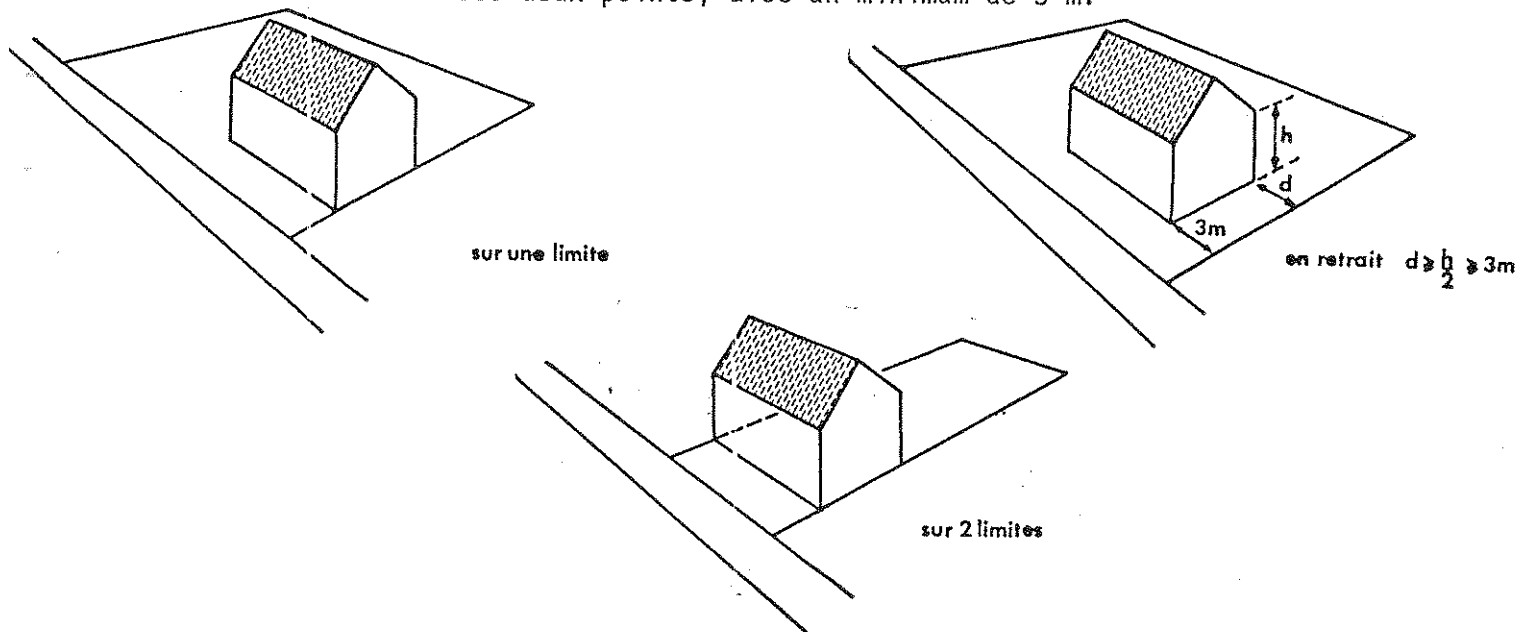


\* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



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

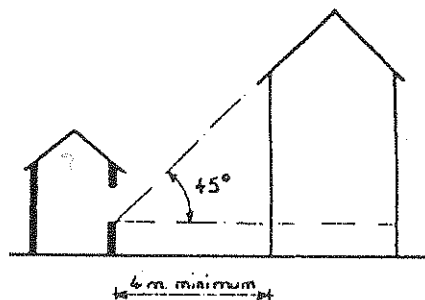
- \* Les constructions peuvent être implantées:
  - En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
  - En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point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



- \* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit sauf pour les bâtiments à usage d'activités.

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 dans un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- \* Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.



#### ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

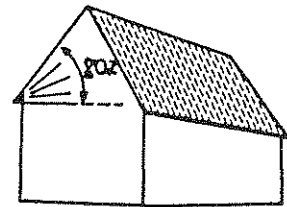
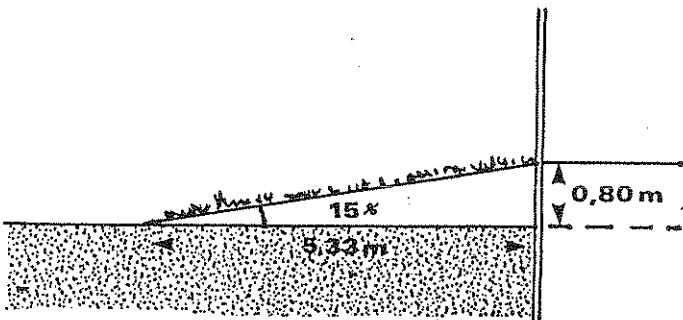
- \* Néant.

#### 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.  
Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- \* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

#### ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- \* La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 15 %.
- \* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 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 et s'intégrer à l'environnement.
- \* 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.  
Il doit être prévu :
  - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au moins une place de stationnement par logement.

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

- \* Néant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

- \* Sans objet.

### T I T R E III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

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

Elle comprend un secteur NAa destiné à l'habitat, un secteur NAb destiné aux activités de tourisme et de loisirs et un secteur NAe destiné aux activités industrielles, commerciales ou artisanales.

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

#### ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES *article modifié le 06.11.1991*

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

Dans l'ensemble de la zone :

- \* Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

- \* Les abris de jardin.

- \* *la reconstruction sur place après sinistre avec la même superficie et pour le même usage que les bâtiments d'origine.*

Dans le secteur NAa :

- \* Les lotissements et ensembles d'habitations ainsi que les équipements et activités liés à la vie urbaine (commerce et artisanat).

- \* Les installations classées liées à ces opérations.

Dans le secteur NAb :

- \* Les constructions et installations liées à des activités de tourisme ou de loisirs.

Dans le secteur NAe :

- \* 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.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- \* Les abris de jardin sont autorisés à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

Dans les secteurs NAa et NAb :

- \* Les constructions et installations sont admises à condition :
  - de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant, notamment dans les secteurs NAa et NAb dit "du moulin à vent" où la qualité architecturale devra être particulièrement étudiée.
  - de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone,
  - de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone,
  - d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure),
  - que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire.

Dans le secteur NAe :

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

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

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

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

### ARTICLE NA 3 - VOIRIE ET ACCES

- \* Néant.

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

### ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- \* Eau :

Dans les secteurs NAa et NAb :

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

Dans le secteur NAe :

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 :

Dans les secteurs NAa :

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

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

Dans les secteurs NAb et NAe :

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

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

\* Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

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

#### ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- \* Les terrains lorsqu'ils ne peuvent être desservis par un système collectif d'assainissement, doivent avoir 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

Dans les secteurs NAa et NAb:

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

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

Dans le secteur NAe :

- \* 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 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs NAa et NAb :

- \* 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. Toutefois, des implantations à une distance moindre 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.

Dans le secteur NAe :

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

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

- \* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'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.
- \* Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

- \* Néant.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NAe :

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



Dans les secteurs NAa et NAb :

- \* La hauteur des constructions ne doit pas excéder un niveau principal, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

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

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

#### ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs NAb et NAe :

- \* Néant.

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

Dans le secteur NAa :

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

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

- \* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 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 et s'intégrer à l'environnement.

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

#### ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les secteurs NAb et NAe :

- \* Néant.

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

Dans le secteur NAa :

- \* 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, au moins une place de stationnement par logement.

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

\* Néant.

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 (C.O.S.).

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

\* Sans objet.

## CHAPITRE II - ZONE NB

*modifié le 19.09.1996*

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, extérieurs au bourg, et les hameaux de : Les Thébault, Le Rompi, Les Desbars, Le Portail, Le Laitier, Les Gobains, La Poissonnerie, Les Baillys, Les Moulons, Borderousse, Derrière la Forêt, Les Berbetteries, Les Faucards, Les Louis, Les Brangers, Le Chézou, Le Carroir, Les Coteaux, Les Augerats, Les Rapereaux, La Chardonnerie.

Elle comprend un secteur NBa, situé de part et d'autre du C.D. 11.

*et un secteur NB b au lieu-dit "les Marchandons"*

### 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 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 12 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

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

*article modifié le 19.09.1996*

Sont interdits :

- \* Les lotissements et opérations d'habitat groupé. *Sauf dans le secteur NB b.*
- \* 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

\* Néant.

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

\* Accès :

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

Le long de la R.D. 11, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

Dans le secteur NBa, les accès le long de la R.D. 11 qui seront autorisés par le service gestionnaire de la voie, lors de la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol, sont figurés sur le plan ci-joint.

### 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.

Dans les secteurs : Les Faucards, Les Louis, Les Brangers, 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 sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

\* Electricité et télécommunications :

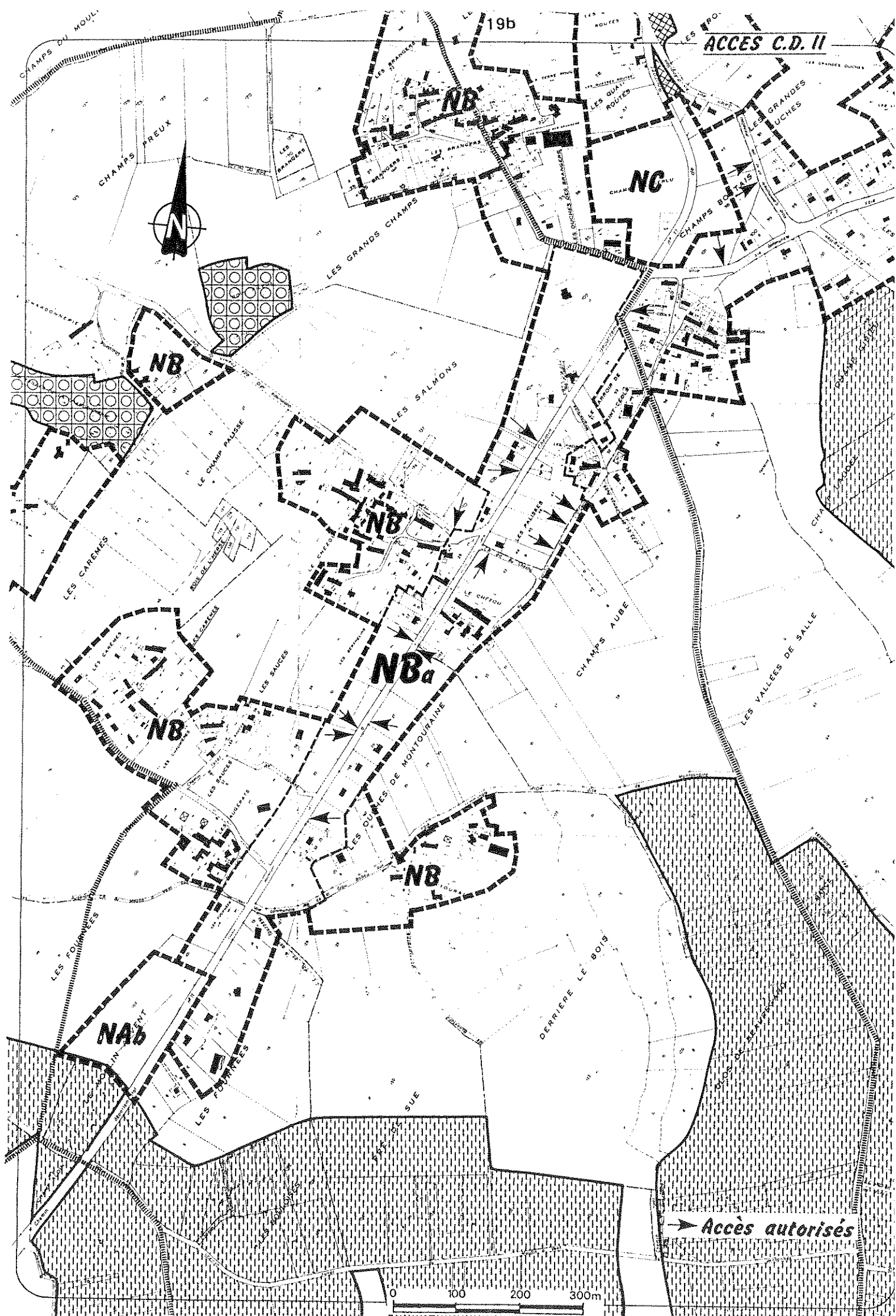
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

### ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS *article modifié le 18.09.1984*

\* 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 1500 m<sup>2</sup> est imposée dans l'ensemble de la zone. *Seul dans le cas de reconstruction sur place après sinistre, avec la même superficie et pour le même usage que l'habitation d'origine.*  
Dans le secteur NBa, cette superficie est portée à 2500 m<sup>2</sup>.  
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 le cas de terrains raccordables au réseau d'assainissement et à titre transitoires, la superficie minimale est ramenée à 1.000 m<sup>2</sup>.*



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 une distance moindre ou à l'alignement, peuvent être autorisées dans certain cas particulier pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.  
Dans le secteur NBa, les portails des clôtures situées en bordure de la R.D. 11 seront implantés en retrait, à une distance minimale de 5 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 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 sauf pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE *article modifié le 09.09.1996*

- \* 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.~~ *Une distance d'au moins 6 m. peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.*

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.
- \* 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 et s'intégrer à l'environnement.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.  
Les clôtures pleines sont interdites en façade.  
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.
- \* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

#### ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- \* Néant.

#### 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.

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

##### ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES *article modifié le 19.09.1996*

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

- \* L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.
- \* L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- \* Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- \* Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- \* Les abris de jardin *et les abris pour animaux.*
- \* Les installations classées liées à l'activité agricole.
- \* Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- \* Les exhaussements et affouillements du sol.
- \* Les carrières.

*\* la reconstruction sur place après sinistre, avec la même superficie et pour le même usage que les bâtiments d'origine*

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* ~~Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.~~ *Les abris de jardin et les abris pour animaux sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.*
- \* 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 SOL

##### ARTICLE NC 3 - VOIRIE ET ACCES

- \* Néant.

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



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

- \* Eau :  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- \* 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 sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.
- \* 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 5 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 NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES *article modifié le 19.09.1994*

- \* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite séparative.  
*peut être autorisée* Toutefois, l'implantation à une distance *au moins égale à 3m. ou ses limite séparative* ~~moindre peut être autorisée~~ dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

#### ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE *article modifié le 19.09.1994*

- \* 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.~~  
*Une distance d'au moins 1 m. peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.*

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

- \* Néant.

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

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.

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.

## 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.

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

#### ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES *article modifié le 19.09.1991*

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 à des équipements sportifs ~~existants~~ *ou de loisirs*
- \* Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- \* L'aménagement et le changement de destination des constructions ~~existantes~~ *la reconstruction sur place après sinistre, avec la même superficie et pour le même usage que les bâtiments d'origine*

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.

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

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

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

#### ARTICLE ND 3 - VOIRIE ET ACCES

- \* Néant.

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

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

- \* Néant.

#### ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- \* Néant.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- \* 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 *article modifié le 19.09.1994*

- \* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Toutefois, l'implantation ~~à une distance moindre~~ *sur limite séparative* peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE *article modifié le 19.09.1994*

- \* ~~Néant.~~ *Une distance d'au moins 1 m. peut être imposée entre deux bâtiments non contigus -*

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.