

DEPARTEMENT DE L'AIN

Commune de **LAIZ**

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Conformément à l'article 23 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003

### DOSSIER POUR APPROBATION



#### 4-RÈGLEMENT

Document en date de novembre 2013

Révision du P.L.U. approuvée 1<sup>er</sup> février 2001  
Modification n° 1 approuvée en 24 mai 2007  
Modification n° 2 approuvée le 4 septembre 2008  
Révision simplifiée approuvée le 02 juillet 2009  
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 28/11/2013

Vu pour rester annexé à notre délibération en date du 28/11/2013  
Le Maire,



Richard **BENOIT** – Architecte-Urbaniste - Philippe **GAUDIN** – Paysagiste –  
Danièle **GOUIN** – Architecte d'Intérieur – SCM Atelier du Triangle  
Espace Entreprises Mâcon Loché - 128, rue Pouilly-Vinzelles – 71000 –MACON  
Tel : 03 85 38 46 46 – Fax : 03 85 38 78 20 – Email : atelier.triangle@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b><u>TITRE II - ZONES URBAINES.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....</b>	<b>6</b>
<b>2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....</b>	<b>16</b>
<b>3-DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....</b>	<b>26</b>
<b>4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....</b>	<b>32</b>
<b><u>TITRE III – ZONES NATURELLES.....</u></b>	<b><u>41</u></b>
<b>5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1NA.....</b>	<b>42</b>
<b>6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NB.....</b>	<b>52</b>
<b>7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2NA.....</b>	<b>60</b>
<b>8 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC.....</b>	<b>64</b>
<b>9 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ND.....</b>	<b>72</b>



# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la commune de LAIZ.

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

### **Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
  - ° Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
  - ° Article R 111.3.2 concernant le patrimoine archéologique
  - ° Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
  - ° Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement
  - ° Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales
  - ° Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publiques annexées au Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :
  - ° le sursis à statuer
  - ° le droit de préemption urbain
  - ° les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
  - ° les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
  - ° les vestiges archéologiques fortuitement découverts
  - ° la protection et l'aménagement de la montagne
  - ° les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes
  - ° les règles d'urbanisme des lotissements maintenus
  - ° les règlements de Z.A.C.

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

**Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.**

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

. UA. et UB, zones de développement du village

- . UX, zones d'activités
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - . 1NA. Zones d'urbanisation futures à court terme
  - . 2NA., zones d'urbanisation futures à moyen et long terme
  - . NB, zone constituée de hameaux et écarts
  - . NC, zone agricole
  - . ND, zone protégée en raison du site et des paysages

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

#### **Le plan d'occupation des sols définit également :**

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

Les espaces boisés classés (article R 123-18.3 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

#### **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

- Le stationnement des caravanes, à plus de 10 mètres des habitations ou sur le domaine public, est interdit en dehors des campings aménagés à cet effet.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

## **TITRE II - ZONES URBAINES**

# **1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) du cœur de village où l'on retrouve les principaux équipements publics.

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

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

#### **1.) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Les constructions à usage :
  - \* d'habitations,
  - \* hôtelier : hôtels, restaurants, résidence de tourisme
  - \* de commerce et d'artisanat,
  - \* de stationnement
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à la réalisation de ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les piscines liées à l'habitation
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et travaux divers :
  - \* les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
  - \* Les aires de stationnement ouvertes au public
  - \* les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction après sinistres d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes et sous réserve du non changement de destination
- Les écrêtements et exhaussements dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement

#### **2.) Conditions**

Les occupations et utilisations du sol précédente ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- \* Les bâtiments et locaux à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de vente de 150 m<sup>2</sup>.

\* Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

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

### **1.) Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles nouvelles.

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

### **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Dispositions concernant les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité .

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité,

- Aucune opération ne peut prendre accès sur :

- \* les pistes cyclables.
- \* Les sentiers piétonniers
- \* les déviations

- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

## **2 - Dispositions concernant la voirie**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise de 6 mètres minimum de largeur.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour,

-Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les installations à caractère artisanal devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public,

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- \* Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
- \* Un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

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

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et [es autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

## **ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

Toutefois, les terrains de superficie inférieure à celle définie ci-dessus et enclavés entre des parcelles déjà construites, sont libérés de cette obligation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- en cas d'extension mesurée des constructions existantes.

## **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
Voies publiques Voies privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieures.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- \* Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- \* Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus
- \* Leur hauteur maximum sur la limite est de 3,50 mètres.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

<b>Type de constructions</b>	<b><u>Hauteur</u></b>
Habitations	10 mètres
Immeubles collectifs à usage mixte	12 mètres
Commerces et artisanat	10 mètres
Bureaux, services	10 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.O. S. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence, fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### 2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Sont seules autorisées les tuiles canal de couleurs rose - brun - rouge – paille, sauf dans le cas de panneaux solaires, serres, autres éléments d'architecture bioclimatique et vérandas, à condition que la teinte des éléments de toiture soit en harmonie avec l'environnement

### 3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, exceptées les structures en bois.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
- Les murets et murs pleins devront être enduits.
- Dans le cas d'une clôture végétale, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

### **Il est exigé au minimum :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

\* 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

\* Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

\* Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

#### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

\* 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **Pour les constructions à usage commercial :**

\* Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

\* Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

#### **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

\* destinées à abriter du personnel : 1 place pour deux employés.

\* appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON

\* destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

\* destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d'enseignement :

\* du premier degré : 1 place de stationnement par classe

Il conviendra de prévoir une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les salles de spectacle et de réunion :

\* 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

\* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

**ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

\* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

\* Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

\* Les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 5000 m<sup>2</sup> doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, ...). Ils doivent représenter au moins 10% de la superficie du tènement.

\* Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants ou pour des raisons de sécurité.

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

### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi, selon la destination des constructions :

En cas de projet comportant des destinations différentes affectées d'un COS différent, le COS de l'ensemble du projet ne pourra dépasser :

- habitations personnelles : 0,3.
- commerces : 0,4.
- bureaux et services : 0,4

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

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

- Le dépassement, du C.O.S. fixé à l'article 14, n'est pas autorisé.

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

La zone UB concerne les secteurs périphériques de la commune.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

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

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

##### **1.) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Les constructions à usage :
  - \* d'habitations,
  - \* hôtelier : hôtels, restaurants, résidence de tourisme
  - \* de commerce et d'artisanat,
  - \* de bureaux et de services
  - \* d'entrepôts commerciaux
  - \* de stationnement
  
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à la réalisation de ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les piscines liées à l'habitation
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les installations et travaux divers :
  - \* les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
  - \* Les aires de stationnement ouvertes au public
  - \* les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
  
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes et sous réserve du non changement de destination

- Les écrêtements et exhaussements dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement

## **2.) Conditions**

Les occupations et utilisations du sol précédente ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- \* Les bâtiments et locaux à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de vente de 150 m<sup>2</sup>.
- \* Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

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

### **1.) Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles nouvelles.

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

### **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Dispositions concernant les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité .
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité,
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
  - \* les pistes cyclables.
  - \* Les sentiers touristiques et piétonniers
  - \* Les voies expresses
  - \* les déviations
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

## **2 - Dispositions concernant la voirie**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise de 6 mètres minimum de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour,
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations à caractère artisanal devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public,

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- \* Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
- \* Un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

## **4.) Électricité et téléphone :**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et [es autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

## **ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.

Toutefois, les terrains de superficie inférieure à celle définie ci-dessus et enclavés entre des parcelles déjà construites, sont libérés de cette obligation.

En cas de lotissement, la surface des lots doit être au moins égale à 1200 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre

- en cas d'extension mesurée des constructions existantes.

### **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
Voies publiques Voies privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
RD933	15 mètres et 75 mètres selon application de l'article L111.1.4

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- \* Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- \* Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

<b>Type de constructions</b>	<b><u>Hauteur</u></b>
Habitations	10 mètres
Immeubles collectifs à usage mixte	10 mètres
Commerces et artisanat	10 mètres
Bureaux, services	10 mètres
Autres constructions	5 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.O. S. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence, fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### 2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Sont seules autorisées les tuiles canal de couleurs rose - brun - rouge – paille, sauf dans le cas de panneaux solaires, serres, autres éléments d'architecture bioclimatique et vérandas, à condition que la teinte des éléments de toiture soit en harmonie avec l'environnement

### 3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, exceptées les structures en bois.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
- Le grillage de sécurité est autorisé à 2,50 mètres pour les locaux commerciaux et artisanaux.

- Les murets et murs pleins devront être enduits.
- Dans le cas d'une clôture végétale, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

### **Il est exigé au minimum :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- \* 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- \* Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- \* Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

#### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- \* 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **Pour les constructions à usage commercial :**

- \* Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- \* Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

#### **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- \* destinées à abriter du personnel : 1 place pour deux employés.
- \* appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m2 de SHON
- \* destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- \* destinées à la restauration : 1 place par 20 m2 de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- \* 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- \* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

**ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- \* Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

\* Les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 6500 m<sup>2</sup> doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, ...). Ils doivent représenter au moins 10% de la superficie du tènement.

\* Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants ou pour des raisons de sécurité.

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

#### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi, selon la destination des constructions :

- habitations: 0,25
- hôtels : 0,5
- commerces et artisanat : 0,5.
- bureaux et services : 0,5

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

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

- Le dépassement, du C.O.S. fixé à l'article 14, n'est pas autorisé.

## **3-DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL**

La zone UL est destinée à recevoir des équipements collectifs à vocation de sports et de loisirs.

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

#### **ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :  
d'équipements collectifs de sports et de loisirs.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à la réalisation de ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et travaux divers compatibles avec la destination générale de la zone.

#### **ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

#### **ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Dispositions concernant les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité .
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité,
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

## **2 - Dispositions concernant la voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour,
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- \* Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
- \* Un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

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

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et [es autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain à l'intérieur de l'aménagement.

## **ARTICLE UL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
Voies publiques	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

## **ARTICLE UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 50%.

## **ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, éclairages des terrains, etc...).

## **ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.O. S. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence, fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface :**

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **3) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **Espaces boisés**

- \* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- \* Une haie devra être plantée en limite Sud de la zone.

\* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

#### **ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Non réglementé.

## **4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- Artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- Industrielles
- Commerciales
- De service

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

#### **ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - \* artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
  - \* industrielles,
  - \* d'entrepôts
  - \* commercial
  - \* de garages collectifs
  - \* de service
  - \* de recherche
  - \* d'enseignement
  - \* de bureaux
  - \* d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone
  - \* de salle polyvalente
  - \* d'hôtels et restaurants
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à la réalisation de ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et travaux divers compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait applications des autres règles de la zone.
- Les écrêtements et exhaussements dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement

## **ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

### **ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Dispositions concernant les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité .

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité,

- Aucune opération ne peut prendre accès sur :

- \* les pistes cyclables.
- \* Les sentiers touristiques et piétonniers
- \* Les voies expresses
- \* les déviations

- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

## **2 - Dispositions concernant la voirie**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise de 8 mètres minimum de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour,
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations à caractère artisanal devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public,
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- \* Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
- \* Un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

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

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et [es autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

#### **ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
Voies publiques	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
RD2	15 mètres par rapport à l'alignement de la voie

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

#### **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 50%.

## **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

<b>Type de constructions</b>	<b><u>Hauteur</u></b>
Commerces	12 mètres
Bureaux et services	12 mètres
Hôtels	12 mètres
Bâtiments industriels et artisanaux	20 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.O. S. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence, fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface :**

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **3) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

\* 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

\* Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage industriel :

La surface du stationnement sera définie en fonction de la nature de l'activité.

\* Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.

Pour les constructions à usage commercial :

\* Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

\* Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

\* destinées à abriter du personnel : 1 place pour deux employés.

\* appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON

\* destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

\* destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- \* 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

#### Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- \* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

### **ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

#### Espaces boisés

- \* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- \* Des rideaux de végétation, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules.
- \* Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- \* Engazonnement et plantations des espaces libres (haies, voiries, stationnement) :
  - Au minimum, bande de 2 mètres de gazon au bord des voies ou accès latéraux.

- 1 arbre tous les 10 mètres en alignement

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

#### **ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UX.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Non réglementé.

## **TITRE III – ZONES NATURELLES**

## **5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1NA**

La zone 1NA actuellement peu équipée est destinée à l'extension future du cœur de village.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend un secteur tenant compte de la volonté d'opérations d'habitat diversifiés autour du projet de gendarmerie sur les terrains au lieu-dit « Les Huguets » :

Le secteur 1NAa.

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

#### **ARTICLE 1.N.A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1.) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage :
  - \* d'habitations,
  - \* de commerce ou d'artisanat,
  - \* de bureaux et services
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants et liées à la jonction d'habitation.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à la réalisation de ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et travaux divers :
  - \* les aires de jeux.
  - \* les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les écrêtements et exhaussements dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement

## 2.) Conditions

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :
  - \* opération d'une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup>
  - \* hors secteur 1NAa l'opération doit être compatible avec un schéma d'organisation annexé au P.O.S
  - \* dans le secteur 1NAa, l'opération doit être compatible avec les principes d'aménagements contenus dans l'annexe au rapport de présentation pour la modification du PLU.

### **ARTICLE 1.N.A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

### **ARTICLE 1.N.A.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces

accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité .
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité,
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, constituant une voirie principale de desserte, doit être réalisée avec une emprise de 8 mètres minimum de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour,
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique, sauf dans le secteur 1NAa.

## **ARTICLE 1.N.A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations à caractère artisanal devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public,
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- \* Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
- \* Un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

### 4.) Électricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et [es autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

## **ARTICLE 1.N.A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de lotissement, la surface des lots doit être en moyenne au moins égale à 1500 m<sup>2</sup>.

Toutefois, dans le secteur 1NAa, il n'y a pas de superficie minimale pour les parcelles.

## **ARTICLE 1.NA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
Voies publiques Voies privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, en particulier dans le secteur 1NAa prévu pour accueillir des opérations d'habitat diversifiées.

Les implantations de constructions par rapport aux voies seront compatibles avec les principes du schéma d'organisation.

#### **ARTICLE 1.NA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

En dehors du secteur INAa, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- \* Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- \* Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Toutefois, dans le secteur INAa, les règles suivantes s'appliquent :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

De plus, toute liberté est laissée quant à l'implantation en limite séparative dans le cas d'une opération groupée ou d'un lotissement faisant l'objet d'un plan de masse précisant les implantations projetées.

#### **ARTICLE 1.N.A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE 1.N.A.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE 1.N.A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.

La hauteur maximum des constructions est définie ainsi :

<b>Type de constructions</b>	<b>Hauteur</b>
Habitations	10 mètres
Immeubles collectifs à usage mixte	10 mètres
Commerces et artisanat	10 mètres
Bureaux, services	10 mètres
Autres constructions	5 mètres

Dans le secteur 1INAa, les hauteurs peuvent être augmentées de 20 % sur 15 % de l'emprise au sol totale du projet.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), et pour les équipements liés et nécessaires à une gendarmerie.

## **ARTICLE 1.N.A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.O. S. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence, fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les styles architecturaux d'un type régional étranger à la région sont à proscrire (chalet, mas provençal, colonnades avec linteaux cintrés...).

### 1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Dans le cas d'opérations groupées, les implantations, la composition des volumes bâtis, le traitement des espaces extérieurs devront être traités dans l'objectif de créer « des unités de voisinage », inspirées des formes urbaines de type village
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### 2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les finitions d'enduit seront d'aspect lissé, taloché ou gratté en évitant tout aspect de finition grossier.
- Sont seules autorisées les tuiles canal de couleurs rose – brun (sauf brun foncé) - rouge, sauf dans le cas de panneaux solaires, serres, autres éléments d'architecture bioclimatique et vérandas, à condition que la teinte des éléments de toiture soit en harmonie avec l'environnement
- La pente pour les toitures canal sera comprise entre 30 et 50%, les débords de toit devront être de 0.50 m minimum (mesuré horizontalement depuis le mur extérieur).
- Toutefois dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble, peuvent être permis sur une partie des bâtiments ou annexes, des toitures terrasses ou d'autres formes de pentes justifiées par des raisons de simplicité de composition des volumes, d'architecture d'ensemble, d'intégration de capteurs solaires, de serres, de limitation de masque d'ensoleillement...
- Les panneaux solaires devront être intégrés aux constructions. Si pour des raisons techniques ou architecturales cela n'était pas possible, l'implantation sur le terrain devra se faire avec un dispositif d'intégration, en recherchant un adossement à une haie, talus, mur ou tout autre élément de composition de l'aménagement et en priorité sur les secteurs les moins visibles depuis le voisinage

### 3) Les clôtures :

- Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires, mais qu'elles sont soumises à autorisation.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, exceptées les structures en bois.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture en limite d'emprise public ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Cette règle peut ne pas s'appliquer dans le cas d'une opération groupée ou d'un lotissement faisant l'objet d'un plan de masse précisant la hauteur des clôtures.
- Les murets et murs pleins devront être enduits.
- Dans le cas d'une clôture végétale, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres. On utilisera des essences locales variées (pas de résineux).
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation (comme des raisons particulières de sécurité liées à la gendarmerie...), ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, conteneurs poubelles...devront être intégrés aux dispositifs de clôture ou faire l'objet d'un traitement paysager spécifique

### **ARTICLE 1.N.A.12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

#### Il est exigé au minimum :

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

- \* 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

\* Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 1 et 8, 3 pour 9).

\* Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

\* 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

\* Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

\* Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

\* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Dans le secteur INAA, il sera prévu des stationnements pour les visiteurs au niveau des espaces communs.

**ARTICLE 1.NA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

#### Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- \* Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- \* Les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 5000 m<sup>2</sup> doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, ...). Ils doivent représenter au moins 10% de la superficie du tènement et ils peuvent intégrer les ouvrages de rétention d'eau pluviale sous réserve d'un traitement paysager permettant l'intégration aux espaces publics. En particulier, les bassins de rétention seront traités avec peu de profondeur de façon à éviter d'avoir à les clôturer.
- \* Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants ou pour des raisons de sécurité.

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

#### **ARTICLE 1.NA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi, selon la destination des constructions :
  - habitations : 0,3.
  - commerces : 0,4.
  - bureaux et services : 0,4

#### **ARTICLE 1.NA.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

- Le dépassement, du C.O.S. fixé à l'article 14, n'est pas autorisé.

## **6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NB**

La zone NB concerne les hameaux ou des secteurs ruraux situés dans un environnement d'habitat peu dense, desservis par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Les lotissements et les opérations groupées y sont interdits.

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

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

##### **1.) Sont notamment admises :**

- Les constructions à usage :
    - D'habitations,
    - Les changements de destination dans des bâtiments ou dépendances agricoles désaffectées sont admis à condition qu'il n'y est plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres et dans les limites suivantes :
      - Pour l'habitat : le changement de destination est autorisé dans la limite de quatre logements par corps de ferme, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux.
      - Pour les salles polyvalentes pouvant recevoir du public : le changement de destination est autorisé dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de plancher par corps de ferme, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux.
  - Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
  - Les piscines liées à l'habitation
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  - Les installations et travaux divers :
    - Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
  - Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants et liées à la fonction de l'habitation.
  - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Les écrêtements et exhaussements dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

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

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB2 sont interdites.

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

### **ARTICLE NB.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Dispositions concernant les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité .

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité,

- Aucune opération ne peut prendre accès sur :

\* Les sentiers touristiques

- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### **2 - Dispositions concernant la voirie**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise de 5 mètres minimum de largeur.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour,

-Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE NB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les installations à caractère artisanal devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public,

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- \* Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
- \* Un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

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

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et [es autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

#### **ARTICLE NB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m2.

#### **ARTICLE NB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
Voies publiques Voies privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- \* Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- \* Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE NB.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

### **ARTICLE NB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

<b>Type de constructions</b>	<b><u>Hauteur</u></b>
Habitations	10 mètres
Autres constructions	5 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

### **ARTICLE NB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.O. S. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence, fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### 2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Sont seules autorisées les tuiles canal de couleurs rose - brun - rouge – paille, sauf dans le cas de panneaux solaires, serres, autres éléments d'architecture bioclimatique et vérandas, à condition que la teinte des éléments de toiture soit en harmonie avec l'environnement

### 3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, exceptées les structures en bois.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
- Les murets et murs pleins devront être enduits.
- Dans le cas d'une clôture végétale, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE NB.12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

\*1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

\*Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

\*L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Pour les constructions de salles polyvalentes et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

\*destinées à abriter du personnel : 1 place pour deux employés.

\*appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

\*destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

\* destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

### **ARTICLE NB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

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

### **ARTICLE NB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2NA**

La zone 2NA est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan d'Occupation des Sols.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du P.O.S.

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

#### **ARTICLE 2.N.A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1.) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Les constructions à usage :
  - \* d'habitations,
  - \* de commerce ou d'artisanat,
  - \* de bureaux et services
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants et liées à la jonction d'habitation.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à la réalisation de ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et travaux divers :
  - \* les aires de jeux.
  - \* les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les écrêtements et exhaussements dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement

## **2.) Conditions**

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :
  - \* opération d'une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup>
  - \* l'opération devra s'inscrire dans un schéma d'organisation

### **ARTICLE 2.N.A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.N.A. 1 sont interdites.

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

### **ARTICLE 2.N.A.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2.N.A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2.N.A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2.N.A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Voies publiques Voies privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les implantations de constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du schéma d'organisation.

### **ARTICLE 2.NA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- \* Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- \* Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

### **ARTICLE 2.N.A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE 2.N.A.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

### **ARTICLE 2.N.A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2.N.A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 2.N.A.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2.NA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES  
CLASSES**

Non réglementé.

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

**ARTICLE 2.NA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2.NA.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Non réglementé.

## **8 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC**

La destination principale des la zone NC est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

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

#### **ARTICLE NC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivante sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Les constructions et extension des bâtiments à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales ou forestières.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises **que** dans le cadre du foncier bâti.
- Les activités de transformation des productions agricoles complémentaires à une exploitation agricole existante.
- Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés dans la limite de quatre logements par corps de ferme, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiment d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et celles propres aux articles suivants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dans la limite de 40% de la SHON existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les centres hippiques, manèges, box à chevaux.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les extensions de constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : gîte rural, chambres d'hôte, fermes-auberges.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les écrêtements et exhaussements dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

## **2) Conditions**

- Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat. Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, cet éloignement est ramené à 50 mètres.

## **ARTICLE NC..2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 sont interdites.

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

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

#### **1 - Dispositions concernant les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité .
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
  - \* Les sentiers touristiques
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

## **2 - Dispositions concernant la voirie**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise de 7 mètres minimum de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour,

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

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations à caractère artisanal devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public,
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- \* Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
- \* Un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

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

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

## **ARTICLE NC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> minimum sera exigée par logement avec 1 000 m<sup>2</sup> au moins à l'aval de la construction.

## **ARTICLE NC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
Voies publiques Voies privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
RD 933 et RD 2	15 mètres par rapport à l'alignement de la voie

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'implantation de garage quant la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- \* Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- \* Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE NC.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

### **ARTICLE NC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

<b>Type de constructions</b>	<b><u>Hauteur</u></b>
Habitations	10 mètres
Bâtiments agricoles	12 mètres

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

### **ARTICLE NC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.O. S. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence, fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

## 2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

## 3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE NC.12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **ARTICLE NC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

### Espaces boisés

- \* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- \* Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments agricoles.

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

### **ARTICLE NC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **9 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ND**

La zone ND recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle concerne notamment les bois et les forêts, les arbres isolés, les plantations d'alignement. L'ensemble de ces espaces peut être classé comme espace boisé.

Elle comprend le secteur suivant :

- NDi : secteurs correspondant à la zone inondable.

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

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

##### **1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivante sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- L'aménagement des constructions à usage d'habitations existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux sans création de logement.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de logement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux ouvrages d'infrastructures.
- Les écrêtements et exhaussements dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

##### **2) Conditions**

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

##### **Dans le secteur NDi :**

- Seuls sont admis les constructions et équipements liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

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

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

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

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

#### **1 - Dispositions concernant les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité .

- Aucune opération ne peut prendre accès sur :

- \* Les sentiers touristiques
- \* Les voies expresses
- \* Les déviations hors agglomération des voies à grande circulation.

- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### **2 - Dispositions concernant la voirie**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise de 5 mètres minimum de largeur.

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

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations à caractère artisanal devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public,
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- \* Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
- \* Un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

## **ARTICLE ND.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE ND.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
Voies publiques Voies privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
RD 933 et RD 2	15 mètres par rapport à l'alignement de la voie

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3,50 mètres par rapport à la limite séparative..

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE ND.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE ND.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE ND.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

### **ARTICLE ND.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE ND.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés

\* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

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

### **ARTICLE ND.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

Non réglementé.