

**COMMUNE D'AMANCY 74 800
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
(P.O.S.)**

REGLEMENT

■ 2

B. LEMAIRE, Architectes-Urbanistes. CHAVANOD 74650

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du P.O.S. s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AMANCY.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le P.O.S. :

Les articles du Règlement National d'Urbanisme visés à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme (R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21), les plus fréquemment rencontrés étant :

- l'article R 111-2 traitant de l'atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
- l'article R 111-3 traitant des risques naturels,
- l'article R 111-3-2 traitant de la sauvegarde des vestiges archéologiques,
- l'article R 111-4 traitant des dessertes routières,

Les servitudes d'utilité publique annexées au plan d'occupation des sols.

Les lotissements annexés au P.O.S. dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme.

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au droit de préemption urbain.

La loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

La loi du 31 décembre 1913 et ses compléments relatifs aux monuments historiques.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est partagé en deux catégories de zones :

- 1) les zones urbaines qui comprennent les zones et les secteurs suivants :

UA,
UB,
UC, avec le secteur UC PM
UE, avec le secteur UEh
UX,
UY.

- 2) les zones naturelles qui comprennent les zones et les secteurs suivants :

NA avec les secteurs NAb, NAc1, NAc2, NAX et NAY,
NC
ND, avec le secteur NDh.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Article 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE

EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

RELATIF A L'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, lorsque le terrain est desservi par un réseau d'eaux pluviales, l'obligation est de réaliser un système de rétention adapté à la taille de la construction.

Pour les zones non desservies par un réseau d'eaux pluviales, il est imposé la réalisation d'un puits perdu adapté à la taille de la construction et à la nature du terrain.

Article 6 - EN L'ABSENCE D'UN RESEAU D'EGOUT

En l'absence d'un réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (nature, pente, surface, largeur) permettant un dispositif d'assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique et qui respecte les prescriptions de la carte d'aptitude des sols.

Article 7 - DEBORDEMENTS DE TOITURE

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées dans chaque zone, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Article 8 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou qu'il soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans application des autres règles à l'exception des articles 4 et 11.

Article 9 - AXE BRUYANT

En application de l'arrêté du 1er décembre 1998 du Ministère de l'Environnement annexé au présent P.O.S. sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la commune d'Amancy (RD 1203 et 903).

Article 10 - RÉGLEMENTATION DES ACCES ET RECULS

Les accès nouveaux sur les routes nationales et routes départementales sont réglementés en application des articles R 111-2 et R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé qu'une permission de voirie est nécessaire pour les accès sur les R.D.

Article 11 - CLÔTURES

En toute zone, et en application de l'article L 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut s'opposer à la création de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu, le long de toutes les voies de circulation, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Article 12 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies...) doit être signalée immédiatement à la direction des Antiquités Historiques (23 rue Radisson, 69005 Lyon) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues par l'article 257 du Code Pénal.

- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone à vocation de centre village. Les règles définies dans cette zone ont pour objectifs de permettre la restructuration et la densification du Chef-lieu, en y favorisant le développement de l'habitat collectif et des activités tertiaires.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les habitations,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants,
- les résidences de tourisme telles qu'elles sont définies par l'arrêté ministériel du 22 juillet 1983,
- les commerces et les services artisanaux de proximité non nuisants,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus,
- les annexes techniques des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du P.O.S.

Les clôtures.

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

Les annexes non accolées au nombre de 2 maximum (une piscine est admise en plus)

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent la volumétrie et le caractère architectural du bâti.

(Sont notamment autorisés les jacobines, balcons, crevés de façade et de toiture ...).

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UA 1 sont interdites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Cette distance ne pourra être inférieure à 9 mètres de l'axe des R.D. et 11 mètres des RD 1203 et RD 903, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots de lotissement et des lots issus d'un permis valant division.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Ces dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique.

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable érigé en limite mitoyenne.

Les annexes aux constructions principales, non accolées à celles-ci et d'une superficie de moins de 35 m², peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété voisine, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots de lotissement et des lots issus d'un permis valant division.

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

Non réglementée.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions est limité à : 0,50.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0 - GENERALITES

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux, ne doit pas dépasser 14 m (à titre indicatif : R + 2 + C ou R+3).

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

10-2-1 par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

- la hauteur est libre.

10-2-2 par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point de terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement, tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux, ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ;
- cette règle ne s'applique pas aux constructions érigées en limite ni aux annexes évoquées à l'article UA 7.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou paysagères significatives.

Des modifications ayant pour objet d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la commune ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 0,80 m. La hauteur des affouillements pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,40 m sur une largeur de 5 m (sur la base du terrain naturel). La pente des rampes d'accès au sous-sol ne pourra excéder 12 %.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Pour toute construction :

- les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type lissé, écrasé ou brossé.
- la teinte doit être basée sur le sable du pays et doit correspondre à la majorité des façades environnantes.
- la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire,
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes,

Seules les enseignes de signalisation des activités commerciales et artisanales ainsi que des hôtels sont autorisées à la condition suivante :

- de figurer dans le dossier de demande d'autorisation de construire,

11-3 - ASPECT DES TOITURES

La pente de la toiture doit être comprise entre 50 % et 80 % pour l'habitation principale et entre 40 % et 80 % pour les annexes.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, sous réserve d'une intégration soignée et d'une cohérence avec les toitures voisines.

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites.

La toiture terrasse sur annexe accolée est autorisée.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuile de teinte brun rouge.

Les vérandas ne sont pas soumises à une toiture en tuiles.

Il est exigé des avant toits de 0,80 m minimum pour la toiture principale.

Pour les annexes de moins de 20 m² : la pente de la toiture doit être de 20% minimum, les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile et les avant toits non réglementés.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum, elles pourront être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 2,00 m constituée d'essences locales.

Dans le cas d'une reconstruction partielle d'un mur existant d'une hauteur supérieure il pourra être dérogé à cette règle.

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; en tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire ; leur hauteur pourra être ramenée à 0,80 m, justifiée par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques et à proximité des carrefours.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies ;

Pour les constructions à usage d'habitation :

-pour les individuels : 2 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte.

-pour les collectifs : 2,5 places de stationnement par logement, dont 1 couverte ;

-pour les lotissements : 1 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce :

-si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;

-si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.

Pour les établissements artisanaux autorisés dans la zone : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour toute autre construction, une étude sur les besoins en stationnement devra être produite.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES EXTERIEURS AMENAGES

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
Les plantations seront privilégiées réalisées avec des essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol ne doit pas dépasser 0,50 pour les constructions neuves.

- Le C.O.S. n'est pas limité pour les équipements publics.
- En cas de reconstruction, le C.O.S. n'est pas limité dans l'enveloppe du volume ancien.

Au titre de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, une partie qui a été détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultants de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés

- si le COS applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de délivrance du permis de construire
- si le COS applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le COS existant à la date de la division

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Section 0 CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone à caractère principal d'habitation services et artisanat commercial non nuisant, marquant l'extension du chef-lieu, il s'agit de zones de faible importance destinée à conforter l'image du chef-lieu par la réalisation d'habitat collectif par petites unités en mimétisme avec le centre ancien proche. Elles sont équipées ou équipables à court terme.

Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES:

1.1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises:

Les constructions:

- les habitations
- les hôtels, les restaurants
- les constructions d'intérêt général
- les constructions artisanales non nuisantes,
- les commerces et les services artisanaux de proximité non nuisants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les annexes fonctionnelles intégrées ou accolées des constructions énumérées ci-dessus
- les démolitions d'immeubles en application de l'article L 123.1-7e du code de l'urbanisme

Les clôtures

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire)

- les aires de stationnement ouvertes au public

Les coupes et abattage d'arbres

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés)

Les annexes non accolées au nombre de 2 maximum (une piscine est admise en plus)

1;2- En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent la volumétrie et le caractère architectural du bâti.

(Sont notamment autorisés les jacobines, balcons, crevés de façade et de toiture ...).

ARTICLE U.B. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB 1 sont interdites.

Section II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit bénéficier d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelle ne sera pas inférieure à 5,00 m de largeur sauf empêchement ou contrainte particulière et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1-EAU POTABLE

Toute construction à l'usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2-ASSAINISSEMENT

Toute construction à l'usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

4.3-RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

6.1-GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1.2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2-IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Cette distance ne pourra être inférieure à 9 mètres de l'axe des R.D. et 11 mètres de l'axe des RD 1203 et 903, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

L'implantation des constructions doit être conforme aux indications portées au plan par rapport à la RD 1203

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots de lotissement et des lots issus d'un permis valant division.

6.3-CLOTURES

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité de la circulation, afin de permettre le passage aisé des engins agricoles, de déneigement, de défense incendie ou de services publics.

Les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETE PRIVEES VOISINES.

7.1-GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2-IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes aux constructions principales, non accolées à celles-ci et d'une superficie de moins de 35 m², peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété voisine, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots de lotissement et des lots issus d'un permis valant division.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Il est prévu un coefficient d'emprise au sol de 0,40.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10-0 - GENERALITES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point pris sur la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 12 m ((soit à titre indicatif : R+2+C).

Pour la construction d'un bâtiment commercial, cette hauteur ne pourra excéder 7 m.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

10-2-1 - par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :
la hauteur est libre.

10-2-2 - par rapport aux limites des propriétés privées voisines :
la hauteur est libre.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1-GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou paysagères significatives.

Des modifications ayant pour objet d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la commune ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11.2-IMPLANTATION.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 0,80 m. La hauteur des affouillements pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,40 m sur une largeur de 5 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12 %.

11.3-ASPECT DES FACADES

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour toute construction :

- les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type lissé, écrasé ou brossé.
- la teinte doit être basée sur le sable du pays et doit correspondre à la majorité des façades environnantes.
- la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire,
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes,

Seules les enseignes de signalisation des activités commerciales et artisanales ainsi que des hôtels sont autorisées à la condition suivante :

- de figurer dans le dossier de demande d'autorisation de construire,

11.4-ASPECT DES TOITURES

La pente de la toiture doit être comprise entre 50 % et 80 % pour l'habitation principale et entre 40 % et 80 % pour les annexes.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, sous réserve d'une intégration soignée et d'une cohérence avec les toitures voisines.

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites.

La toiture terrasse sur annexe accolée est autorisée.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuile de teinte brun rouge.

Les vérandas ne sont pas soumises à une toiture en tuiles.

Il est exigé des avants toits de 0,80 m minimum pour la toiture principale.

Pour les annexes de moins de 20 m² : la pente de la toiture doit être de 20% minimum, les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile et les avants toits non réglementés.

11.5-ASPECT DES CLOTURES.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum elles pourront être doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales, cette dernière ne pourra excéder 2,00 m de hauteur.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors oeuvre nette, avec au minimum 2 places par logement, la moitié de ses places de stationnement seront couvertes et intégrées de préférence au bâtiment d'habitation.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de vente.

Pour les établissements artisanaux :

1 place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les salles de spectacle et de réunion :

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Caractéristiques des places de stationnement.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m X 2,50 m au minimum. Elles devront être indépendantes ou autonomes.

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

13-0 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13-1 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, 20% minimum du tènement sera affecté à un espace vert de pleine terre dont au minimum 50% seront réalisés en un seul tenant.

Les plantations seront réalisées privilégiement avec des essences locales.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol des constructions est limité à 0,35.

Le C.O.S. n'est pas limité pour les équipements publics.

En cas de reconstruction, le C.O.S. n'est pas limité dans l'enveloppe du volume ancien.

Au titre de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, une partie qui a été détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultants de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés

- si le COS applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de délivrance du permis de construire
- si le COS applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le COS existant à la date de la division

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC ET UC PM

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UC

Zone résidentielle. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat individuel de faible densité, ainsi que le développement des activités tertiaires.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les habitations,
- les hôtels, les restaurants,
- les commerces et les services artisanaux de proximité non nuisants,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus,
- les annexes techniques des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du P.O.S.

Les clôtures.

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

Les annexes non accolées au nombre de 2 maximum (une piscine est admise en plus)

1-2- En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent la volumétrie et le caractère architectural du bâti.

(Sont notamment autorisés les jacobines, balcons, crevés de façade et de toiture ...).

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UC 1 sont interdites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour, sauf indication contraire portée sur le document graphique du sous secteur UC pm.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; le raccordement d'accès privés à une route Nationale ou Départementale ne pourra être autorisé que dans la mesure où ces accès auront été regroupés ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe, sauf indication contraire portée sur le document graphique du sous secteur UC pm.

Cette distance ne pourra être inférieure à 9 mètres de l'axe des R.D. et 11 mètres de l'axe des RD 1203 et RD 903 tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots de lotissement et des lots issus d'un permis valant division.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines, sauf indication contraire portée sur le document graphique du sous secteur UC pm.

Un recul de 2 m est imposé le long des servitudes de passage afin de maintenir des accès cohérents pour les fonds de parcelles.

Les annexes aux constructions principales, non accolées à celles-ci et d'une superficie de moins de 35 m², peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété voisine, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots de lotissement et des lots issus d'un permis valant division.

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

L'implantation est libre.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,20 sauf indication contraire portée sur le document graphique du sous secteur UC pm.

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0 - GENERALITES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveau, ne doit pas dépasser 9 m (soit à titre indicatif :R + 1 + C), sauf indication contraire portée sur le document graphique du sous secteur UC pm.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

10-2-1 - par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :
la hauteur est libre.

10-2-2 - par rapport aux limites des propriétés privées voisines :
la hauteur est libre.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou paysagères significatives.

Des modifications ayant pour objet d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la commune ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 0,80 m. La hauteur des affouillements pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,40 m sur une longueur de 5 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12 %.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Pour toute construction :

- les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type lissé, écrasé ou brossé.
- la teinte doit être basée sur le sable du pays et doit correspondre à la majorité des façades environnantes.
- la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire,
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes,

11-3 - ASPECT DES TOITURES

L'orientation du faitage principal des constructions doit être celle de la majorité des faitages environnants.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50 % et 80 % pour l'habitation principale et entre 40 % et 80 % pour les annexes.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, sous réserve d'une intégration soignée et d'une cohérence avec les toitures voisines.

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites.

La toiture terrasse sur annexe accolée est autorisée.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuile de teinte brun-rouge.

Les vérandas ne sont pas soumises à une toiture en tuiles.

Il est exigé des avants toits de 0,80 m minimum pour la toiture principale.

Pour les annexes de moins de 20 m² : la pente de la toiture doit être de 20% minimum, les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile et les avants toits non réglementés.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum elles pourront être doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales, cette dernière ne pourra excéder 2,00 m de hauteur.

Toutefois, pour des raisons particulières de protection, la hauteur maximum des clotures pourra être portée à 1,80 m, dans ce cas, les murs bahut ne sont pas autorisés.

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; en tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire ; leur hauteur pourra être ramenée à 0,80 m, justifiée par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques et à proximité des carrefours.

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les individuels : 2 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte;
- pour les collectifs : 2,5 places de stationnement par logement, dont 1 couverte ;
- pour les lotissements : 1 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.

Pour les établissements artisanaux autorisés : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour toute autre construction, une étude sur les besoins en stationnement devra être produite.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

13-0 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13-1 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations seront réalisées privilégiement avec des essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol des constructions neuves ne doit pas dépasser 0,20.

Le C.O.S. n'est pas limité pour les équipements publics.

En cas de reconstruction, le C.O.S. n'est pas limité dans l'enveloppe du volume ancien.

Au titre de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, une partie qui a été détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultants de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés

- si le COS applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de délivrance du permis de construire
- si le COS applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le COS existant à la date de la division

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE et sous secteurs UEh

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone à caractère d'équipements publics ou d'intérêt général destinée à accueillir des équipements sportifs communaux et des unités d'accueil publiques ou privées à vocation sociale. Le sous-secteur UEh est un secteur réservé pour l'accueil des équipements publics hospitaliers.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les bâtiments de formation et d'accueil à vocation sociale
- les équipements sportifs publics
- les habitations de gardiennage sous réserve d'être intégrées à l'équipement réalisé,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus,

Les clôtures.

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

Sous secteur Ueh

Les constructions et équipements de quelque destination que ce soit répondant à la vocation d'accueil de la zone d'activités hospitalières, sanitaires et sociales ainsi que les structures d'enseignement, les constructions d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration, de bureaux et de services liées à l'exploitation et au fonctionnement des activités autorisées

Le changement de destination des constructions existantes est autorisé sous réserve que leur destination soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. De plus, les constructions destinées à l'habitat issues du changement de destination ne sont autorisées que dans la mesure où l'habitat est lié à l'activité présente sur le site ou au personnel de l'hôpital.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités hospitalières, sanitaires et sociales

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement (y compris les réseaux)

Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions définies ci-dessus

Les annexes de constructions autorisées ci-dessus

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 1 sont interdites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 6 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

L'implantation est libre

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Ces dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique.

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Sous secteur UEh : l'implantation est libre

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

L'implantation est libre.

Sous secteur UEh : non réglementé

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

Sous secteur UEh : non réglementé

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0 - GENERALITES

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux, ne doit pas dépasser 12 m.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

10-2-1 par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

- la hauteur est libre.

10-2-2 par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point de terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement, tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux, ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ;

- cette règle ne s'applique pas aux constructions érigées en limite ni aux annexes évoquées à l'article UE 7.

Sous secteur UEh : la hauteur maximale des constructions, des équipements et des installations, autorisés dans la zone, n'est pas réglementée, mais doit être adaptée au caractère de paysage ouvert dominant.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou paysagères significatives.

Des modifications ayant pour objet d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la commune ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 0,80 m. La hauteur des affouillements pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,40 m sur une largeur de 5 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12 %.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Pour toute construction :

- les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type lissé, écrasé ou brossé.
- la teinte doit être basée sur le sable du pays et doit correspondre à la majorité des façades environnantes.
- la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire,

11-3 - ASPECT DES TOITURES

La pente de la toiture doit être comprise entre 50 % et 80 %. Elle doit être comprise entre 40 % et 80 % pour les annexes. .

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites.

La toiture terrasse ponctuelles peuvent être tolérées.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuile de teinte brun rouge pourtant, l'emploi du zinc et de l'inox patiné est accepté.

Il est exigé des avants toits de 0,80 minimum.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur

bahut de 0,50 m maximum elles pourront être doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales, cette dernière ne pourra excéder 2,00 m de hauteur.

Toutefois, si la clôture concerne des équipements sportifs ou, pour des raisons de sécurité les clôtures doivent avoir une hauteur supérieure, cette règle ne s'applique pas.

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; en tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire ; leur hauteur pourra être ramenée à 0,80 m, justifiée par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques et à proximité des carrefours.

Sous secteur UEh : non réglementé

Article UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Une étude particulière sur les besoins générés en stationnement sera jointe au dossier de permis.

Sous secteur UEh

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doivent être conforme aux normes. Les places sont indépendantes ou autonomes.

MODALITES DE REALISATION

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilable.

| | |
|--|--|
| Constructions à usage d'habitation | 1 place de stationnement par logement |
| Constructions hospitalières, sanitaires et sociales | 1 place de stationnement pour 2 lits |
| Équipements publics et constructions d'intérêt collectif | Le nombre de place de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type de fréquentation |

Pour le stationnement des 2 roues, le nombre de places à prévoir sera au moins égal à 10% du nombre de places minimum à prévoir pour les automobiles par opération d'aménagement.

Ces emplacements doivent disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (emplacements couverts, emplacements fermés, arceaux scellés...).

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES EXTERIEURS AMENAGES

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations seront réalisées privilégiement avec des essences locales.

Sous-secteur UEh : non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol ne doit pas dépasser 0,50 pour les constructions neuves.

- Le C.O.S. n'est pas limité pour les équipements publics.

Sous-secteur UEh : non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UX

Zone à vocation d'activités économiques secondaires. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement d'établissements industriels ou artisanaux.

Il existe dans la zone de Pierre-Longue un sous secteur UXa à vocation mixte permettant l'implantation de structures commerciales et industrielles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les entrepôts commerciaux (non ouverts au public),
- les établissements artisanaux,
- les établissements industriels,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services liés aux activités décrites,
- les parcs de stationnement,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles accolées des constructions énumérées ci-dessus.

Pour le sous secteur Uxa sont autorisés complémentirement :

- les commerces
- les bureaux et services
- les constructions artisanales ayant une activité de service

Les clôtures.

Les installations et travaux divers sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisés à condition que cette activité ne présente aucune gêne pour le voisinage.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements et qu'elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité.

Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX 1 sont interdites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement ; en tout état de cause, la largeur de voie ne sera pas inférieure à 6 mètres.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; le raccordement d'accès privés à une route Nationale ou Départementale ne pourra être autorisé que dans la mesure où ces accès auront été regroupés ; en tout état de cause le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

Article UX 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration ;
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau ou dans l'attente de son extension, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

Pour le secteur de Pierre-longue :

Seules les eaux de toit peuvent être drainées au ruisseau dit de "la Bezière", celui-ci étant une réserve d'alvinage.

Toutes les autres eaux pluviales (siphon de cour, de garage, etc...) doivent être évacuées dans un puits perdu.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie du terrain sera adaptée à la nature de l'opération projetée.

Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Cette distance ne pourra être inférieure à 11 mètres de l'axe des R.D. et 15 mètres des RD 1203 et RD 903 tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots de lotissement et des lots issus d'un permis valant division.

Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines des zones UX et UY, et un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines situées dans les autres zones.

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots de lotissement et des lots issus d'un permis valant division.

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

L'implantation est libre.

Article UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 0,35 sur les terrains d'une surface inférieure à 1000 m²
- 0,40 sur les terrains d'une surface comprise entre 1000 m² et 3000 m²
- 0,50 sur les terrains d'une surface comprise entre 3000 m² et 5000 m²
- 0,60 sur les terrains d'une surface supérieure à 5000 m².

Article UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0 - GENERALITES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les hauteurs ne concernent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux rattachées en cotes NGF, ne doit pas dépasser 12 m.

Pour le sous secteur Uxa , La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux rattachées en cotes NGF, ne doit pas dépasser 12 m pour les constructions liées à l'activité artisanale ou industrielles et 9 m pour les constructions liées à l'activité commerciale.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

La hauteur relative est libre.

Article UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou paysagères significatives.

Des modifications ayant pour objet d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir le volet paysage conforme à la réglementation.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des

adaptations au présent article pourront être instruites, il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la commune ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les transformateurs seront incorporés aux bâtiments.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Les enseignes sur corps de bâtiment ne devront pas dépasser la couverture.

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité, trois matériaux et couleurs par bâtiment au maximum, les bardages seront privilégiés posés horizontalement, les enduits seront de couleurs claires et pastels, les bardages seront, eux, de teintes sombres.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

La pente de la toiture doit être comprise entre 10 % et 40 %.

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse pourra être admise.

11-4 - ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Article UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour les logements intégrés : 2 places de stationnement.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette
- Pour les constructions industrielles qui intègrent une surface à usage de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de vente.
- Pour les établissements industriels et artisanaux : le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire ou de l'installation à réaliser.
- Pour les établissements ouverts au public : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.
- Pour les restaurants d'entreprises : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13-0 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13-1 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES AMENAGES

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature de l'opération projetée.

- En tout état de cause, 20 % du terrain seront aménagés en espaces verts.
- Les parkings seront plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les dépôts et décharges devront être dissimulés par des arbres à croissance rapide, d'essence locale, plantés notamment sur la totalité des marges de reculement ou d'isolement

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UY

Zone à vocation d'activités tertiaires. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement des activités hôtelières, commerciales et de bureaux.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les hôtels, les restaurants,
- les commerces,
- les bureaux et services,
- les constructions artisanales si elles ont une activité de service
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

Les clôtures.

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de stationnement ouvertes au public.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les établissements artisanaux peuvent être autorisés à condition que l'activité projetée soit compatible avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement et qu'elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité.

Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UY 1 sont interdites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement ; en tout état de cause, la largeur de voie ne sera pas inférieure à 6 mètres.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; le raccordement d'accès privés à une route Nationale ou Départementale ne pourra être autorisé que dans la mesure où ces accès auront été regroupés ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.

Article UY 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toutes constructions à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toutes constructions à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau ou dans l'attente de son extension, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie du terrain sera adaptée à la nature de l'opération projetée.

Article UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Cette distance ne pourra être inférieure à 11 mètres de l'axe des R.D. et 15 mètres des RD 1203 et RD 903 tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots de lotissement et des lots issus d'un permis valant division.

Article UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines, sauf indications portées au plan de zonage, et un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines situées dans les autres zones.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots de lotissement et des lots issus d'un permis valant division.

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

L'implantation est libre, sauf indications portées au plan de zonage.

Article UY 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 0,35 sur les terrains d'une surface inférieure à 1000 m²
- 0,40 sur les terrains d'une surface comprise entre 1000 m² et 3000 m²

- 0,50 sur les terrains d'une surface comprise entre 3000 m² et 5000 m²
- 0,60 sur les terrains d'une surface supérieure à 5000 m².

Article UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0 - GENERALITES

Les hauteurs ne concernent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux rattachées en cotes NGF, ne doit pas dépasser 9 m , excepté les annexes techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments et ce, si elles ne peuvent être intégrées à ce dernier.

Pour les hôtels, les bureaux et les services, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux rattachées en cotes NGF, ne doit pas dépasser 14 mètres, exceptées les annexes techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments, et ce, si elles ne peuvent être intégrées à ce dernier.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

La hauteur relative est libre.

Article UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou paysagères significatives.

Des modifications ayant pour objet d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir le volet paysage conforme à la réglementation.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la commune ou, le cas échéant, de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir :

- un descriptif détaillé des matériaux et des teintes employées tant en toiture qu'en façades.

volumes :

Les volumes doivent être sobres, chaque bâtiment comprendra, au minimum, deux volumes imbriqués.

couleurs et matériaux :

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité, trois matériaux et couleurs par bâtiment au maximum, les bardages seront privilégiés posés horizontalement, les enduits seront de couleurs claires et pastels, les bardages seront, eux, de teintes sombres.

11-3 - TOITURES :

Les toitures pourront être plates ou à faible pente, la pente maximum n'excédera pas 25%, sauf éléments architecturaux signal qui pourront, le cas échéant atteindre 40%

Seuls les bacs aciers ou les étanchéités multicouches sont autorisés comme matériaux de couverture et leur teinte sera en cohérence avec celles du bâtiment créé.

11-4 - ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

position :

Les clôtures seront obligatoirement implantées en limite des lots, en limite avec les voies internes de la zone ou conforme à l'indication portée au plan pour les limites avec la RD 1203 (ZAC du Quarre)

typologie:

Seules les clôtures en acier laqué ou plastifié sombre (vert) ou naturel, d'une hauteur de 1,50m, constituées de trames verticales dominantes sont autorisées.

Article UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les constructions à usage de commerce :
 - si la surface de vente est inférieure à 400 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - si la surface de vente est supérieure à 400 m² : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.
- pour les constructions à usage de bureaux ou/et d'ateliers : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surfaces hors oeuvre nette.

- pour les logements intégrés aux constructions : 2 places de stationnement par logement.
- pour toute autre construction, une étude sur les besoins en stationnement devra être fournie.

12-2 Les caractéristiques des stationnements sont :

réservé au personnel :

les zones de stationnement réservées au personnel, réalisées en matériaux imperméables et végétalisées, seront privilégiées les zones latérales des bâtiments

accueil clientèle :

les zones de stationnement réservées à la clientèle, réalisées partiellement en matériaux perméables et végétalisées, seront privilégiées les zones avant des bâtiments (sur voirie d'accès)

projet sur plusieurs parcelles :

les zones de stationnement nécessaires pourront être réalisées par ensembles plantés sur les limites latérales et pourront ainsi bénéficier d'accès unique.

12-3 Les accès aux parcelles :

réservé au service et aux livraisons :

De gabarit suffisant, ils doivent permettre d'éviter les manoeuvres sur le domaine public et le stockage des véhicules de livraison.

pour la clientèle :

Clairement identifiable, l'accès public doit être aisément appréhendable et sécuritaire, s'il est associé à un accès unique.

Article UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13-0 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13-1- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES AMENAGES

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature de l'opération projetée.

En tout état de cause, 20 % du terrain seront aménagés en espaces verts.

Deux types d'espaces seront à réaliser :

d'accompagnement :

il s'agit de favoriser la plantation de futaies basses et variées en privilégiant les essences naturelles locales.

de confortement :

Il s'agit de points ponctuels ou des arbres de hautes tiges (diamètre à la plantation : 25cm et hauteur minimale de 3m) sont demandés, cinq par hectare au minimum, tout en laissant libre la notion de vues commerciales, ils doivent permettre le repère et l'adossement des volumes réalisés ou à réaliser.

Type de végétaux à mettre en oeuvre (Les résineux sont interdits).

en points ponctuels sur la parcelle, haie de haute futaie, d'une hauteur de 6 à 20 mètres:

- Strate arborescente : frênes, érables, chênes, merisiers
- Strates arbustives : charmes, sureaux, fusains, troènes, buis, cornouillers
- Couvre sol : lierres, pervenches, sedum, lamium.

à l'intérieur de la parcelle, bandes boisées constituées de haies de 2 à 10 mètres dont l'objet est le paysagement d'espaces tel que les zones de stationnement :

- Strate arborescente : érables champêtres en cépées, fusains d'Europe, noisetiers, buis, troènes, charmes
- Couvre sol : lierres, pervenches, sedum, lamium et plantes à fleurs.

en haie de clôture si elles existent, d'une hauteur de 0,60 maximum

- Strate arborescente : fusains d'Europe, noisetiers, buis, troènes, charmes

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité.

- TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE NA

Zones naturelles ou partiellement bâties, non ou insuffisamment équipées, réservées à l'urbanisation future mais dont l'affectation n'est pas encore définie.

Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion, soit d'une modification du Plan d'Occupation des Sols, soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté. Celles dont la vocation est clairement définie ont été numérotées comme suit :

1 NA : Zone d'extension du village : les règles futures définies dans cette zone auront pour objectif la densification du Chef-lieu, en y favorisant le développement de l'habitat collectif et des activités tertiaires.

2 NA : Zone distinguant, à terme, deux secteurs distincts :

- un secteur en continuité de la zone commerciale de "Vulpilières", située en bordure de la RD 1203, à l'entrée du Chef-lieu ;
- un secteur d'extension du village, situé en limite sud de celui-ci.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- Les coupes et abattages d'arbres.
- Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).
- Les clôtures.

Les annexes suivantes des constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont implantées à proximité immédiate de celles-ci et respectent les conditions fixées par l'article NC 6-1 : garage pour véhicules, abri de jardin, bûcher, piscine, boxes à chevaux.

La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural du bâti.

Article NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NA 1 sont interdites.

Article NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

Article NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

Article NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

Sans objet.

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

Sans objet.

Article NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

Article NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

Article NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14/ - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA AVEC INDICES (NAi)

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE

Zones d'urbanisation future insuffisamment ou mal équipées. Elles pourront être urbanisées, dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions ou de la zone seront réalisés ou suffisants

NAb : Zone d'urbanisation future à vocation mixte d'extension immédiate du centre ancien du chef-lieu et de liaison entre les secteurs pavillonnaires et commerciaux existants. Au regard de la proximité de la RD 1203, des retraits portés au plan sont à respecter.

NAx : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques secondaires. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement d'activités industrielles ou artisanales.

Naxa : Sous secteur permettant une mixité des activités industrielles et commerciales à l'exclusion de toute grande surface alimentaire et ce, conformément aux objectifs de la CCPR.

NAY : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques tertiaires. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement des activités hôtelières, commerciales et de bureaux.

Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation :

- avec les règles de la zone UB pour le secteur NAb,
 - dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés pour les nouvelles implantations.
- avec les règles de la zone UY pour le secteur NAY,
 - dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés pour les nouvelles implantations.
- avec les règles de la zone UX pour le secteur Nax.
 - dès maintenant pour les activités déjà en place dans la mesure où les extensions envisagées n'engendrent pas un trafic routier supplémentaire.
 - dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés pour les nouvelles implantations.

NAC : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement de secteurs résidentiels cohérents.

Un premier secteur NAc1 est distingué, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de bâtir est conditionnée aux résultats de la carte d'aptitude des sols et du milieu.

Un second secteur NAc2 est distingué, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la cohérence urbaine proposée et aux infrastructures réalisées, ces secteurs ne pourront s'ouvrir que sur des tènements dont la surface minimum sera 5 000 m²;

Un troisième secteur NAc3 est distingué, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'application d'une orientation d'aménagement. Les règles s'y appliquant sont celles de la zone UC à l'exception des prescriptions graphiques.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NAI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1-Pour qu'une opération soit admise dans la zone, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux équipements publics

1.2-Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celle de la zone urbaine correspondante.(exemple : NAa voir les règles de la zone UA)

- NA a NA c1 NA c2
- NA x- NA y

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante.

Article NAI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone urbaine correspondante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAI 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour chaque secteur :

- les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés ;
- toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement ;
- en cas d'existence d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant à l'intérieur d'une zone les conditions de son raccordement à la voirie publique, toute opération doit organiser sa desserte à partir d'au moins un de ceux-ci.

Article NAI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante. Pour les zones NAc1, et en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif individuel adapté au nombre de logements qui respectent les dispositions précisées dans la carte d'aptitude des sols et du milieu.

Article NAI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs NAb et NAc 2, toute opération doit se réaliser sur un terrain dont la superficie n'est pas inférieure à 5 000 m² à l'exception de l'opération dont le terrain d'assiette :

- est constituée par le solde du secteur
- est isolé entre des parcelles déjà bâties
- ne le permet pas pour des raisons de topographie et qui de ce fait est isolé par rapport aux autres opérations, dans ce cas, la superficie de ce terrain doit-être conforme aux dispositions applicables dans la zone urbaine correspondante.

Toute étude doit porter sur la totalité du secteur pour les zones NAX et NAY.

En cas de division du terrain les règles applicables à chacun des lots issus de la division sont celles de la zone urbaine correspondante.

Articles NAI 6 à NAI 13 :

Pour chacun des ces 8 articles et pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NAI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE NC

Zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par dérogation, seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. Les caractères de "justifié et indispensable" seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants :

Pour toute construction : - la nature de l'activité agricole du demandeur ;
- la qualité de l'exploitant telle qu'elle est définie ci-dessous :

1/ avoir une activité agricole à titre principal en tant qu'exploitant (chef d'exploitation), être inscrit et cotiser à l'AMEXA, bénéficiaire des prestations de l'AMEXA et n'être ni titulaire d'un avantage vieillesse, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole, justifier de l'exploitation personnelle d'une surface minimale pondérée de 9 hectares, posséder le matériel nécessaire à cette exploitation.

ou

2/ remplir les conditions pour l'obtention de la D.J.A.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole, sous réserve du respect des conditions énoncées au paragraphe suivant en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels ;
- les constructions dont la présence auprès d'une exploitation agricole est nécessaire au fonctionnement de ladite exploitation.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

1-2 - En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les habitations nécessaires et liées à une exploitation agricole, sous réserve de l'examen de la situation de l'exploitation quant au logement dont elle est en mesure de disposer (un seul logement par exploitant et trois logements maximum par exploitation dans le cas de groupement) et la nécessité de résider à proximité immédiate et sur le site de l'exploitation.

Les annexes suivantes des constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont implantées à proximité immédiate de celles-ci et respectent les conditions fixées par l'article NC 6-1 : garage pour véhicules, abri de jardin, bûcher, piscine, boxes à chevaux, ruchers.

Les bâtiments nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantés à plus de 100 m des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Les gîtes ruraux et auberges rurales, dans la mesure où ils sont intégrés aux bâtiments existants.

Le camping à la ferme, sous réserve que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités nécessitant l'hébergement d'animaux (chenils, centre équestre, manège,...), dans la mesure où il satisfait aux conditions énumérées ci-dessus.

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à l'activité agricole, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au site ou à l'exploitation agricole.

Les remblaiements s'ils ont pour vocation la remise en l'état d'anciennes carrières.

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 m maximum, sous réserve de ne pas faire obstacle ou créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles ou d'entretien. Les haies seront constituées de plusieurs espèces végétales, locales de préférence.

La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent la volumétrie et le caractère architectural du bâti.

(Sont notamment autorisés les jacobines, balcons, crevés de façade et de toiture ...).

Article NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NC 1 sont interdites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION

Article NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.

Article NC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur, pour les habitations, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions ainsi que des cabines de transformation électrique doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Cette distance ne pourra être inférieure à 18 mètres de l'axe des R.D. et 25 mètres des RD 1203 et RD 903 tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux services publics qui devront respecter un recul de 5m par rapport aux emprises publiques des voies.

Article NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines. Ce recul n'est pas exigé pour les constructions existantes à la date du POS.

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

L'implantation est libre.

Article NC 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

Article NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée, mais doit être adaptée à l'usage, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels, pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant terrassement, tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux, ne doit pas dépasser 9 m.

Article NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1-GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou paysagères significatives.

Des modifications ayant pour objet d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir le volet paysage conforme à la réglementation.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, au règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant agricole de la commune ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11.2-IMPLANTATION.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,00 m et celle des remblais 0,60 m ces deux éléments n'étant pas cumulables

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, la dite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements cyclopéens sont interdits.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc. ...).

11.3-ASPECT DES FACADES

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en oeuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

11.4-ASPECT DES TOITURES

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

11.5-ASPECT DES CLOTURES.

D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement.

Article NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des chemins d'accès ou de promenade.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiment agricole affecté à du logement, il sera exigé deux places de stationnement par logement créé dont 50% couvertes sur le tènement.

Article NC 13 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE ND

Zone naturelle de protection des sites, des paysages et des espaces boisés.

Seront toutefois autorisés un certain nombre d'installations et équipements d'intérêt général, dans la mesure où ils demeurent compatibles avec le caractère de la zone.

Un sous secteur, NDh est créé afin de protéger les zones humides à valeurs floristique et faunistique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les annexes fonctionnelles suivantes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où elles sont implantées à proximité immédiate de celles-ci et respectent les conditions fixées par l'article ND 6-1 : garage pour véhicules, abri de jardin, bûcher, piscine, boxes à chevaux, ruchers.

La réhabilitation et une seule extension d'un bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.O.S. est admise dans la limite de :

- 35 % jusqu'à 120 m² de la SHON existante,
- 25 % jusqu'à 200 m²,
- 15 % au-delà de 200 m²,

La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent la volumétrie et le caractère architectural du bâti.

(Sont notamment autorisés les jacobines, balcons, crevés de façade et de toiture ...).

L'extension d'un bâtiment destiné à un autre usage que l'habitation est admise dans la mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article ND 2.

Article ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article ND 1 sont interdites.

Dans le secteur NDh toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites, ainsi que tous travaux d'aménagement, de remblais et de drainage, quelle qu'en soit l'importance, qui modifieraient si peu que ce soit le régime, le niveau d'eau et la qualité des tourbières, marais et prairies humides afin de ne pas modifier leur équilibre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION

Article ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Article ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

Toute construction ou modification devra obligatoirement maintenir les réseaux naturels de drainage et d'écoulements des eaux de ruissellement.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions ainsi que des cabines de transformation électrique doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Cette distance ne pourra être inférieure à 18 mètres de l'axe des R.D. et 25 mètres des RD 1203 et RD 903 tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux services publics qui devront respecter un recul de 5m par rapport aux emprises publiques des voies.

Article ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul n'est pas exigé pour les constructions existantes à la date du POS.

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

L'implantation est libre.

Article ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est libre.

Article ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1-GENERALITES

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux.

Des modifications ayant pour objet d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour la réalisation des équipements autorisés dans la zone, il sera exigé une insertion dans l'environnement de très grande qualité.

11.2-IMPLANTATION.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,00 m et celle des remblais 0,60 m ces deux éléments n'étant pas cumulables

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, la dite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements cyclopéens sont interdits.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc. ...).

11.3-ASPECT DES FACADES

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en oeuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

11.4-ASPECT DES TOITURES

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

11.5-ASPECT DES CLOTURES.

D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement.

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse.

Article ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des chemins d'accès ou de promenade.

Article ND 13 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.