

Commune de **SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER**

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal d'approbation de la
révision simplifiée n° 1 du P.O.S.
En date du **17 décembre 2009**
Le Maire,

3 – REGLEMENT

P.O.S DE HILAIRE-DU-ROSIER :

- Publié le 29/01/87, Approuvé le 10/07/87,
- 1^{ère} révision prescrite le 02/07/91, arrêtée le 28/10/93, approuvée le 23/03/95
- 2^{ème} révision prescrite le 04/03/99, arrêtée le 28 décembre 2001

Révision étudiée par :
Sylvie VALLET, Urbaniste
Françoise LECUYER, Architecte, Paysagiste
Rue de la Tour de Criel
38500 VOIRON
T. 04 76 67 32 77 – F. 04 76 05 54 73

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

DE LA COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UI
- Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UZ

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre V - Dispositions applicables à la zone NA
- Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone NAa
- Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone NAI
- Chapitre VIII - Dispositions applicables à la zone NAj
- Chapitre IX - Dispositions applicables à la zone NB
- Chapitre X - Dispositions applicables à la zone NC
- Chapitre XI - Dispositions applicables à la zone ND

ANNEXE 1 – DEFINITIONS

ANNEXE 2 – FICHES 0 ET 4 DE RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du P.O.S.
2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme, rappelés ci-après :

R 111-2,
R 111-3-2,
R 111-4,
R 111-14-2,
R 111-15,
R 111-21,
L 441-2,

Article R 111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ⁽¹⁾

Article R 111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

(1) Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (alerter M. le Directeur Régional Des Affaires Culturelles, 23, rue Roger Radison, 69 322 LYON. Tel. 78.25.79.16.)

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 JUILLET 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R 111-21 :

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

Article L 441-2 :

Dans les parties du territoire ou les zones visées à l'article L 441-1, l'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 422-2.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1^{er} du présent article.

3. **L'arrêté ministériel du 30/05/96 relatif aux modalités de classement des voies de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.**
4. **L'arrêté préfectoral n° 99-2224 du 22 mars 1999 de classement sonore des voies suivantes sur le territoire de la commune :**
 - **A 49** pour laquelle la largeur des secteurs affectés par le bruit comptée de part et d'autre de l'infrastructure - du bord extérieur de la chaussée le plus proche - est de 250m.
 - **La RN 92 du point 6.220 à 8.365** : largeur des secteurs ouverts affectés par le bruit est de 100 m, comptés de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.
 - **La RN 92 du point 8.365 à 8.955** : largeur des secteurs ouverts affectés par le bruit est de 30 m, comptés de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

- **La RN 92 du point 8.955 à 11.030** : largeur des secteurs ouverts affectés par le bruit est de 100 m, comptés de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 pris pour application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et, au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

5. **L'arrêté n° 88-929 du 8/3/88 complété par l'arrêté n° 91-5798** portant approbation de la carte d'objectifs de qualité des cours d'eau du département de l'Isère à l'exception du Rhône.
6. **La loi n° 85-30 du 9/1/85** relative au développement et à la protection de la montagne.
7. **La loi n° 87-565 du 22/7/87** relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.
8. **La loi du 3/01/1992** dite « Loi sur l'eau ».
9. **La loi n° 94-624 du 21 juillet 1994** relative à l'habitat.
10. **La loi n° 95-74 du 21/01/95** relative à la diversité de l'habitat.
11. **La loi n° 95-101 du 2/2/95** relative au renforcement de la protection de l'environnement.
12. **La loi n° 93-24 du 8/01/93** sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones représentées par des traits gras interrompus et repérées par les indices suivants :

1- Les zones urbaines,

Zones « U » dites zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123.1 (9) du code de l'urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du Titre II.

Ces zones sont les suivantes :

- **La zone UA** qui correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles ayant une densité proche des constructions traditionnelles. Elle comporte un secteur UAs permettant d'accueillir des installations sportives, de plein air et leurs équipements d'accompagnement.
- **La zone UB**, qui correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Elle comporte : un secteur UBa dont la surface minimum de terrain constructible est fixée à 1500 m² et un secteur UBb pour lequel la constructibilité de la zone est soumise à la démolition du bâtiment agricole existant sur la parcelle n° 1212c.
- **La zone UI**, qui est une zone équipée, réservée à des activités économiques.
- **La zone UZ**, qui couvre l'ensemble des terrains affectés au fonctionnement du service public ferroviaire dans son ensemble.

2- Les zones naturelles

Dans ces zones s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

- **La zone NA**, dite zone d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C).
- **La zone NAa**, une zone non ou insuffisamment équipée, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des secteurs tel qu'il est défini par le règlement. Il s'agit d'une zone à C.O.S alternatif conditionnel (voir en annexe du règlement la définition et les conditions d'application du C.O.S alternatif conditionnel). La zone NAa est une zone à vocation résidentielle. Elle comprend le secteur NAa1 soumis à des conditions particulières de desserte, et le secteur NAa2 qui admet des constructions à 3 niveaux maximum.
- **Zone NB**, zone naturelle dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des constructions nouvelles. Elle comporte **un secteur NBa**, qui autorise la transformation des bâtiments agricoles en bâtiments d'activités artisanales non nuisantes.
- **Zone NAI**, zone non ou insuffisamment équipée, réservée aux activités économiques, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation

d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

- **Zone NAj**, zone non ou insuffisamment équipée, réservée aux activités économiques non nuisantes, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.
- **Zone NC**, zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comprend **le secteur NCa**, admettant l'ouverture et l'exploitation de carrières et **le secteur NCb** de protection paysagère, interdisant toute nouvelle construction.
- **Zone ND**, zone naturelle à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend **le secteur NDp**, correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau.

II- Le plan comporte aussi :

1. Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ⁽²⁾ ;
2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés en annexe.
3. Les terrains cultivés en zone urbaine à protéger au titre de l'article L 123-1-9° du code de l'urbanisme.
4. Les cheminements et les sentiers existants à protéger.
5. les cheminements piétonniers à créer.
6. Les plantations d'arbres à réaliser.
7. L'identification sur les documents graphiques du P.O.S d'éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.
8. La prise en compte des risques naturels à l'intérieur des parties urbanisées ou urbanisables de la commune, avec l'indication de la nature du risque identifié selon la légende suivante :

(2) En ce qui concerne les terrains situés en bordure des cours d'eau non navigables ni flottables, classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et L 130-2 du Code de l'Urbanisme :

Il est mentionné que conformément à l'Arrêté n° 70-2772 du 09 AVRIL 1970 et du Décret n° 59-96 du 07 JANVIER 1959 relatif aux servitudes de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables, le libre passage soit dans le lit des dits cours d'eau, soit sur leurs berges des engins mécaniques servant aux opérations de curage doit être maintenu dans la limite d'une largeur de 4 m à partir de la rive.

- « rg » : risques naturels faibles de glissement de terrains
 - « ri » : risques naturels faibles d'inondation.
 - « RG » : risques naturels forts de glissement de terrains.
9. Les secteurs de risques naturels moyens ou forts en zones naturelles bâties sont identifiés par des rectangles non délimités précisément, et avec mention de la nature et de l'intensité du risque naturel identifié.

Article 4 - Adaptations mineures

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

Elle comporte :

- *Un secteur UAs permettant d'accueillir des installations sportives, de plein air, et leurs équipements d'accompagnement.*
- *Un secteur UA indicé « ri », de risques naturels faibles d'inondations.*
- *Des terrains cultivés à protéger et inconstructibles, au titre de l'article L 123-1(9)• du Code de l'Urbanisme dans certaines parties de la zone UA.*

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Rappels :

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers (art L 442-2 du code de l'urbanisme). Pour les éléments bâtis, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 430-1 b du code de l'urbanisme. En outre, les permis de démolir demandés pour des bâtiments ainsi délimités sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (art R 430-9 du Code de l'urbanisme).*

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2.

Sont notamment admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Toutefois :

- **Dans les secteurs indicés « ri »** : Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé 60 centimètres au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, cf. la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux », figurant dans la pochette n° 5 du dossier de P.O.S : Documents informatifs.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1- Les terrains cultivés à protéger classés au titre de l'article L 123-1(9°) du code de l'urbanisme, et figurant sur les documents graphiques du P.O.S, sont inconstructibles.
- 2- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.
- 3- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes sauf en secteur UAs.
- 4- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UA 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

L'article R. 111.14 du Code de l'urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

L'accès aux nouvelles constructions par les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L 123-1(9°) du Code de l'Urbanisme, n'est pas autorisé.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article 33 du code de la santé publique.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement et / ou à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré-infiltration in situ est envisagé.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains affectés aux équipements techniques d'intérêt général et de faible volume, liés à la sécurité, à un service public, ou à la distribution d'énergie, comme par exemple, les transformateurs.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

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

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UA 9 - Emprise au sol

Sans objet -

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est calculée à partir du sol naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions sera de 3 niveaux maximum (R+2).

Article UA 11 - Aspect extérieur

I- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

II- Adaptation des constructions à la pente

Les volumes créés devront s'adapter à la forme et à la pente du terrain naturel sur lequel ils sont implantés. Les remblais ou déblais excessifs au regard de la topographie sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adoptées. Les buttes de terre rapportées sont à exclure.

III- Dispositions particulières

Les constructions nouvelles devront intégrer dans un esprit contemporain, les grands principes des constructions traditionnelles présentes dans la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et les teintes dominantes, ainsi que le lien avec l'espace public. Elles devront composer avec les constructions voisines.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- 1- Pour avoir un accès de plein pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct), la construction prévoit la mise en place d'un talus de terre excédant 1.00 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- 2- Les volumes ne sont pas de forme simple et comportent des chiens assis.
- 3- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- 4- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan ou à deux pans inversés. Les toitures à un seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions en continu avec des bâtiments existants et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.
- 5- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % (16.4°), ou supérieure à 70 % (35°).

- 6- Les passées de toit sont inférieures à 0.50 m, sauf en cas de constructions sur limite séparative pour lesquelles la passée de toit peut être réduite ou supprimée.
- 7- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de rouge nuancé ou rouge vieilli.
- 8- Les enduits extérieurs ne sont pas de teinte naturelle obtenue par mélange de sable jaune et de ciment blanc, et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain. Sur le bâti ancien, pour des raisons à la fois esthétique et de pérennité des ouvrages, les enduits seront réalisés suivant les règles de la chaux « aérienne éteinte pour le bâtiment ». Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.
- 9- Des bardages bois sont accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.
- 10- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,40 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes. Les clôtures minérales enduites seront traitées comme les façades du bâtiment principal. Les murs de clôtures en galets roulés, typiques de cette région, seront conservés autant que possible.
- 11- Dans le cas de clôture composées ou doublées d'une haie vive, celle-ci n'est pas une haie de mélange associant plusieurs végétaux, dont une majorité sont à feuilles caduques et d'essences locales (ex : noisetiers, érables champêtres, charmillles, charmes, cornouillers, hêtres, pruniers,...).

IV- Autres dispositions :

- 12- En cas de restauration et de transformation de bâtiments traditionnels, comme par exemple les séchoirs à noix ou à tabac, nombreux sur la commune : le rapport entre les éléments pleins (murs de façade) et les éléments vides ou ajourés seront respectés. En cas de fermeture de ces éléments vides ou ajourés, on les traitera de préférence en verre ou en parois légères (bois).
- 13- Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour les réalisations en ossature bois, de bâtiments bio-climatiques et les architectures contemporaines qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Article UA 12 - Stationnement

- I- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments d'activités, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, ainsi que les véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

II- Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ses obligations sur son terrain :

- Il peut réaliser les places de stationnement qui lui font défaut sur un terrain voisin.
- A défaut, il peut être fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et des taxes réglementaires l'accompagnant, définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parc public de stationnement.

III. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (prêt locatif aidé et prêt conventionné locatif social), il peut être fait application de l'article 46 de la loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. En outre, il est autorisé ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour ces logements.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Article UA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comporte :

- *Les secteurs UBa, pour lesquels la surface minimum de terrain constructible est fixée à 1500 m².*
- *Un secteur UBb, pour lequel la constructibilité est soumise à la démolition du bâtiment agricole existant sur la parcelle n° 1212 c.*
- *Un secteur UB indicé « rg », de risques naturels faibles de glissements de terrains.*
- *Un secteur UB indicé « RG » de risques naturels forts de glissement de terrains.*

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Rappels :

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers (art L 442-2 du code de l'urbanisme). Pour les éléments bâtis, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 430-1 b du code de l'urbanisme. En outre, les permis de démolir demandés pour des bâtiments ainsi délimités sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (art R 430-9 du Code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB 2.

Sont notamment admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Toutefois :

- **Dans le secteur UBb**, la constructibilité est soumise à la démolition du bâtiment agricole existant sur la parcelle n° 1212c.

- **Dans les secteurs indicés « rg »** :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

- Les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, cf. les fiches conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain » figurant dans la pochette n° 5 du dossier de P.O.S : Documents informatifs.

- **Dans les secteurs indicés « RG »** :

Toute nouvelle construction est interdite.

Toutefois, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : *les travaux d'entretien et de gestion courants* des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - *les extensions limitées* qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - *la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés* dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.
- c) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - *les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,*
 - *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur implantation.

- d) *Les équipements d'infrastructures* nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et *les ouvrages d'intérêt général* sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) *Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.*

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.
- 2- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
- 3- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UB 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

L'article R. 111.14 du Code de l'urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article 33 du code de la santé publique.
A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement et / ou à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré-infiltration in situ est envisagé.

Dans les secteurs UBa, tout terrain doit avoir une surface minimum de 1500 m² pour être constructible, qu'il soit ou non raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains affectés aux équipements techniques d'intérêt général et de faible volume, liés à la sécurité, à un service public, ou à la distribution d'énergie, comme par exemple, les transformateurs.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Toutefois, les annexes devront être accolées au bâtiment principal sauf impossibilité technique ou architecturale.

Article UB 9 - Emprise au sol

Sans objet -

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré.

La hauteur des constructions n'excédera pas 6 m mesurés à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, les cheminées et les ventilations hautes ne sont pas inclus dans la mesure de la hauteur.

Article UB 11 - Aspect extérieur

I- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

II- Adaptation des constructions à la pente :

Les volumes créés devront s'adapter à la forme et à la pente du terrain naturel sur lequel ils sont implantés. Les remblais ou déblais excessifs au regard de la topographie sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adoptées. Les buttes de terre rapportées sont à exclure.

III- Dispositions particulières

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- 1- Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct), la construction prévoit la mise en place d'un talus de terre excédant 1.00 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- 2- Les volumes ne sont pas de forme simple et comportent des chiens assis.
- 3- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- 4- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan ou à deux pans inversés. Les toitures à un seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions en continu avec des bâtiments existants et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.
- 5- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % (16.4°), ou supérieure à 70 % (35°).
- 6- Les passées de toit sont inférieures à 0.50 m, sauf en cas de constructions sur limite séparative pour lesquelles la passée de toit peut être réduite ou supprimée.
- 7- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de rouge nuancé ou rouge vieilli.
- 8- Les enduits extérieurs ne sont pas de teinte naturelle obtenue par mélange de sable jaune et de ciment blanc, et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain. Sur le bâti ancien, pour des raisons à la fois esthétique et de pérennité des ouvrages, les enduits seront réalisés suivant les règles de la chaux « aérienne éteinte pour le bâtiment ». Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.
- 9- Des bardages bois sont accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.
- 10- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,40 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes. Les clôtures minérales enduites seront traitées comme les façades du bâtiment principal. Les murs de clôtures en galets roulés, typiques de cette région, seront conservés autant que possible.

11- Dans le cas de clôture composées ou doublées d'une haie vive, celle-ci n'est pas une haie de mélange associant plusieurs végétaux, dont une majorité sont à feuilles caduques et d'essences locales (ex : noisetiers, érables champêtres, charmillles, charmes, cornouillers, hêtres, pruniers,...).

IV- Autres dispositions :

12- En cas de restauration et de transformation de bâtiments traditionnels, comme par exemple les séchoirs à noix ou à tabac, nombreux sur la commune : le rapport entre les éléments pleins (murs de façade) et les éléments vides ou ajourés seront respectés. En cas de fermeture de ces éléments vides ou ajourés, on les traitera de préférence en verre ou en parois légères (bois).

13- Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour les réalisations en ossature bois, de bâtiments bio-climatiques et les architectures contemporaines qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments d'activités, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, ainsi que les véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) est fixé à 0.25.

Article UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques.

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

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Rappels :

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers (art L 442-2 du code de l'urbanisme). Pour les éléments bâtis, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 430-1 b du code de l'urbanisme. En outre, les permis de démolir demandés pour des bâtiments ainsi délimités sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (art R 430-9 du Code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphique.*

- 1- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.
- 2- Les constructions à usage artisanal ou industriel.
- 3- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.
- 4- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 250 m² de S.H.O.N.
- 5- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
- 6- Les commerces.

- 7- Les hôtels et les restaurants.
- 8- Pour les habitations existantes dans la zone, non liée à une activité : leur aménagement et leur extension à condition de ne pas dépasser 250 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N), y compris l'existant.
- 9- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- 10- Les démolitions.
- 11- Les aires de stationnement.
- 11- Les clôtures.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - Accès et voirie

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions générales, reste applicable.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II- Assainissement

1- Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

2- Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à l'article L 33 du code de la santé publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

III- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Electricité

Le réseau Moyenne et Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré-infiltration in situ est envisagé.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains affectés aux équipements techniques d'intérêt général et de faible volume, liés à la sécurité, à un service public, ou à la distribution d'énergie, comme par exemple, les transformateurs.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

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

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives externes de la zone UI :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 15 mètres.

Limites séparatives internes de la zone UI :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Article UI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 4 m..

Article UI 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) est fixé à 60 %.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 % .

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

En tout état de cause, un plan de circulation devra être fourni à l'appui de ces demandes.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 m hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, etc... peuvent dépasser cette cote.

La hauteur maximum par rapport au sol naturel des constructions à usage d'habitation et de bureaux est fixée à 2 niveaux (R+1).

Article UI 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur en principe 0.40 m surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1.60 m de hauteur sur rue et de 2 m sur propriétés riveraines. Les clôtures en béton moulé dit « décoratif » sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Article UI 12 - Stationnement

Tout stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbres d'ornement et arbustes.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à concurrence d'un arbre pour 6 véhicules au moins.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels liés à une activité économique présente dans la zone.

Les documents graphiques du P.O.S indiquent dans la zone UI, les espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, de manière à créer des écrans visuels ou acoustiques par rapport aux zones résidentielles riveraines : ces espaces pourront être traités comme des haies libres en mélange, associant arbres recepés et arbustes, espèces persistantes et caduques, le tout dans la limite de 10 m maximum de haut.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles UI 3 à UI 13.

Pour les bureaux et les hôtels et restaurants, le C.O.S. est fixé à 0.60.

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes non liées à une activité, est autorisé dans la limite de 250 m² de S.H.O.N.

Article UI 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

- Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone :

La zone UZ est une zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du Chemin de fer et, notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies ferrées.

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

Article UZ 1 - Occupations ou d'utilisations du sol admises

1. Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
2. Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

Article UZ 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 3 - Accès et voirie

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales (voir Titre I) reste applicable.

Article UZ 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II- Assainissement

1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2- Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

III- Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 m de l'alignement.

Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des adaptations sont admises pour les constructions indispensables au service public dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la toiture du plus grand des deux et jamais inférieure à 4 m.

Article UZ 9 - Emprise au sol

Sans objet -

Article UZ 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 7 m à l'égout de la couverture. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs de technique ferroviaire ou technologiques.

Article UZ 11 - Aspect extérieur

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Sont interdites, les toitures en tôle ondulée galvanisée et en plaques ondulées amiante-ciment non teintées en rouge brique ou en brun.

Article UZ 12 - Stationnement

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

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Article UZ 13 - Espaces libres et plantations

Sans objet -

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires au fonctionnement du Service Public ; il résulte de l'application des articles UZ 3 à UZ 13.

Article UZ 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet -

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non constructible actuellement, mais qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C).

*Elle comporte **un secteur NAs** réservé aux activités sportives, de plein air et leurs équipements d'accompagnement.*

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

Article NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
 - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- 1- Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :
 - leur reconstruction à l'identique des surfaces sans changement de destination.
 - 2- La réalisation d'équipements d'infrastructure.
 - 3- Les démolitions.
 - 4- Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 5- Les clôtures.

- 6- **Dans le secteur NAs** : les activités sportives et de plein air ainsi que leurs équipements d'accompagnement.

Article NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 - Accès et voirie

L'article R. 111.14 du Code de l'urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article 33 du code de la santé publique. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2- Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

- Sans objet.

Article NAa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Article NAa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article NA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NA 9 - Emprise au sol

- Sans objet.

Article NA 10 - Hauteur maximale des constructions

- Sans objet.

Article NA 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Article NA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article NA 13 - Espaces libres et plantations

- Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet.

Article NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

- Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa ET AUX SECTEURS NAa1 et NAa2,

Caractère de la zone NAa et des secteurs NAa1 et NAa2 à règlement alternatif

Il s'agit d'une zone et de secteurs non ou insuffisamment équipés, destinés à recevoir une urbanisation à court terme.

La zone NAa et le secteur NAa1 ont un caractère résidentiel d'habitations individuelles isolées.

Le secteur NAa2 a un caractère résidentiel d'habitations à 3 niveaux maximum (R+2).

La zone NAa et les secteurs NAa1 et NAa2 peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et des secteurs tel qu'il est défini par le règlement.

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

Article NAa 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- Si l'opération porte sur la totalité de la zone.

1- S'ils répondent aux critères définis plus haut dans le caractère de la zone, sont notamment admis :

- a- **Dans la zone NAa et le secteur NAa1:** les lotissements, les ensembles immobiliers d'habitations individuelles isolées.

- Pour les bâtiments existants :
 - leur extension,
 - leur transformation, leur changement d'affectation dans le respect du caractère de la zone,
 - leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre, avec ou sans changement de destination.

b- Dans le secteur NAa2 : les ensemble immobiliers d'habitations à 3 niveaux maximum (R+2).

2- Sont également admis :

- 2-1. Les annexes aux constructions autorisées dans la zone, dans la limite de 40 m² de S.H.O.B.
- 2-2. Les équipements publics d'infrastructures ou de superstructures.
- 2-3. Les démolitions.
- 2-4. Les aires de stationnement.
- 2-5. Les clôtures.

Article NAa 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 3 - Accès et voirie

- L'article R. 111.14 du Code de l'urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.
- Les accès individuels sur la RN 92 et la RD 21 sont interdits.
- **Cas des zones NAa et du secteur NAa2** :
 - a. Ils peuvent être desservis par des voies en impasses, lesquelles devront se terminer par une aire de retournement permettant aux véhicules industriels moyens et voitures des éboueurs de tourner sans manœuvres.
 - b. On devra se conformer aux informations portées sur les documents graphiques du P.O.S, lorsque le départ des voies nouvelles de desserte interne des zones ou des secteurs, est indiqué.

- c. La largeur d'emprise ⁽¹⁾ minimum des voies nouvelles de desserte interne sera de :
 - 6 m lorsque le nombre de constructions desservies par elles est inférieur ou égal à 4 lots,
 - 8 m lorsque le nombre de constructions desservies par elles est supérieur à 4 lots.
- d. Les cheminements piétonniers à créer, indépendants des voies de desserte automobile, auront une emprise minimum de 2,00 m.
- **Cas du secteur NAa1 :**
 - e. Il sera desservi par une voie en boucle dont le tracé est porté sur les documents graphiques, en emplacement réservé n° 8. L'emprise minimum de la voie sera de 8,00 m.
 - f. Les cheminements piétonniers à créer portés sur le document graphique du P.O.S auront une emprise minimum de 2,00 m.
 - g. La constructibilité de la zone est liée :
 - à l'aménagement des deux carrefours sur la RD 21 (carrefour avec la rue du gymnase, et carrefour de la Croix), porté sur les documents graphiques du P.O.S en emplacement réservé n° 6.

Article NAa 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article 33 du code de la santé publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

⁽¹⁾ L'emprise comprend la chaussée, ses trottoirs et les talus nécessaires.

2- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article NAa 5 - Caractéristiques des terrains

- L'opération devra porter sur la totalité de chaque zone ou secteur considéré.
- Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré-infiltration in situ est envisagé.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains affectés aux équipements techniques d'intérêt général et de faible volume, liés à la sécurité, à un service public, ou à la distribution d'énergie, comme par exemple, les transformateurs.

Article NAa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Article NAa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article NAa 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Toutefois, les annexes devront être accolées au bâtiment principal sauf impossibilité technique impérative.

Article NAa 9 - Emprise au sol

Sans objet -

Article NAa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré. Les ouvrages techniques, les cheminées et les ventilations hautes ne sont pas inclus dans la mesure de la hauteur.

Dans la zone NAa et le secteur NAa1, la hauteur des constructions n'excédera pas 6 m mesurés à l'égout du toit.

Dans le secteur NAa2, la hauteur maximale des constructions n'excédera par 3 niveaux (R+2).

Article NAa 11 - Aspect extérieur

I- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

II- Dispositions particulières

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- 1- Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct), la construction prévoit la mise en place d'un talus de terre excédant 1.00 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- 2- Les volumes ne sont pas de forme simple et comportent des chiens assis.
- 3- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- 4- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan ou à deux pans inversés. Les toitures à un seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions en continu avec des bâtiments existants et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.
- 5- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % (16.4°), ou supérieure à 70 % (35°).
- 6- Les passées de toit sont inférieures à 0.50 m.
- 7- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de rouge nuancé ou rouge vieilli.
- 8- Les enduits extérieurs ne sont pas de teinte naturelle obtenue par mélange de sable jaune et de ciment blanc, et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- 9- Des bardages bois sont accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.
- 10- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,40 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes. Les clôtures minérales enduites seront traitées comme les façades du bâtiment principal.
- 11- Dans le cas de clôture composées ou doublées d'une haie vive, celle-ci n'est pas une haie de mélange associant plusieurs végétaux, dont une majorité sont à feuilles caduques et d'essences locales (ex : noisetiers, érables champêtres, charmilles, charmes, cornouillers, hêtres, pruniers,...).

III- Autres dispositions :

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour les réalisations en ossature bois, de bâtiments bio-climatiques et les architectures contemporaines qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Article NAa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En outre, l'autorité qui délivre le permis de l'occupation du sol peut exiger la réalisation par l'aménageur, d'aires de stationnement collectif réservées à l'opération, à raison d'une place et demie à 2 places de stationnement par logement.

Article NAa 13 - Espaces libres et plantations

- Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
- En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
- **Dans le secteur NAa1** : le permis de construire peut être subordonné au maintien partiel des noyers existants sur la parcelle.
- **Plantations à réaliser dans les zones NAa et NAa1** : Les documents graphiques du P.O.S indiquent des plantations à réaliser, lesquelles figurent à l'aide d'une trame constituée par des petits ronds. Selon l'importance de la bande à planter figurant au P.O.S, il s'agira de réaliser une ou plusieurs rangées d'arbres de haute tige en alignement, à choisir de préférence parmi les espèces locales bien représentées dans la région.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 14 - Coefficient d'occupation du sol

Si les conditions fixées aux articles NAa 1 à NAa 13 sont réunies, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) est fixé :

- Dans la zone NAa et le secteur NAa1 : à 0.25.
- Dans le secteur NAa2 : à 0.40

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de C.O.S.

Article NAa 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dépassant le C.O.S. à l'identique des surfaces est autorisé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAI

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée réservée aux activités économiques. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Cette zone comprend :

- ***Un secteur indicé « rg » de risques naturels faibles de glissement de terrains.***

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

Article NAI 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
 - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - Si l'opération porte sur la totalité de la zone ou une tranche significative au moins égale à 30 % de la superficie de la zone.
- 1- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.
 - 2- Les constructions et les lotissements à usage artisanal ou industriel.
 - 3- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.

- 4- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 250 m² de S.H.O.N.
- 5- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.
- 6- Les surfaces commerciales.
- 7- Les hôtels et les restaurants.
- 8- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- 9- Les démolitions.
- 10- Les aires de stationnement.
- 11- Les clôtures.
- 12- **Dans le secteur indicé « rg » :**
Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :
 - les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
 - En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, cf. les fiches conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain » figurant dans la pochette n° 5 du dossier de P.O.S : Documents informatifs.
- 13- Le long du torrent du Merdaret, aucune construction et aucun remblai ne seront autorisés dans une bande de 25 m par rapport à l'axe du lit.

Article NAI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAI 3 - Accès et voirie

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions générales, reste applicable.

L'ensemble de la zone sera desservi depuis la RN 92 à partir d'un accès unique à aménager.

L'emprise minimum ⁽¹⁾ des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile dans cette zone est fixée à 10 m.

Article NAI 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II- Assainissement

1- Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

2- Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à l'article L 33 du code de la santé publique.

⁽¹⁾ L'emprise comprend la chaussée, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

III- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Electricité

Le réseau Moyenne et Basse Tension sera autant que possible réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

IV- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article NAI 5 - Caractéristiques des terrains

L'opération doit porter sur la totalité du secteur ou une tranche significative au moins égale à 30 % de la superficie de la zone.

Article NAI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article NAI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux terrains affectés aux équipements techniques d'intérêt général et de faible volume, liés à la sécurité, à un service public, ou à la distribution d'énergie, comme par exemple, les transformateurs.

Article NAI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 4 m..

Article NAI 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) est fixé à 60 %.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 % .

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

En tout état de cause, un plan de circulation devra être fourni à l'appui de ces demandes.

Article NAI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 m hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, etc... peuvent dépasser cette cote.

Article NAI 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur en principe 0.40 m surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1.60 m de hauteur sur rue et de 2 m sur propriétés riveraines. Les clôtures en béton moulé dit « décoratif » sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Article NAI 12 - Stationnement

Tout stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Article NAI 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbres d'ornement et arbustes.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels liés à une activité économique présente dans la zone.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Il pourra être imposé des dispositions particulières dans le but d'harmoniser les plantations à l'échelle de la toute la zone, sur l'espace public comme sur les fonds privés. Un plan de plantations sera annexé au cahier des charges du lotissement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NAI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles NAI 3 à NAI 13.

Pour les bureaux, hôtels et restaurants, le C.O.S est fixé à 0.60.

Article NAI 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

- Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAj

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée réservée à des activités économiques non nuisantes. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

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

Article NAj 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
 - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - Si l'opération porte sur la totalité de la zone.
 - La constructibilité de la zone est subordonnée à la démolition du bâtiment industriel situé sur les parcelles n° 1351 et 1352 de la section E.
- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - 2- Les constructions à caractère artisanal, ou industriel, à condition que ces activités soient non nuisantes pour le voisinage.

- 3- Les lotissements industriels.
- 4- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.
- 5- Les commerces, les services.
- 6- Les restaurants.
- 7- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
- 8- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 250 m² de S.H.O.N.
- 9- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- 10- Les démolitions.
- 11- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 11- Les clôtures.

Article NAj 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAj 3 - Accès et voirie

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions générales, reste applicable.

L'emprise minimum ⁽¹⁾ des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile dans cette zone est fixée à 8 m.

⁽¹⁾ L'emprise comprend la chaussée, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

Article NAj 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II- Assainissement

1- Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

2- Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à l'article L 33 du code de la santé publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

III- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article NAj 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré-infiltration in situ est envisagé.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains affectés aux équipements techniques d'intérêt général et de faible volume, liés à la sécurité, à un service public, ou à la distribution d'énergie, comme par exemple, les transformateurs.

Article NAj 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article NAj 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives externes de la zone NAj :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 15 mètres.

Limites séparatives internes de la zone NAj :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Article NAj 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 4 m..

Article NAj 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) est fixé à 60 %.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 % .

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

En tout état de cause, un plan de circulation devra être fourni à l'appui de ces demandes.

Article NAj 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 m hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, etc... peuvent dépasser cette cote.

Article NAj 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur en principe 0.40 m surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1.60 m de hauteur sur rue et de 2 m sur propriétés riveraines. Les clôtures en béton moulé dit « décoratif » sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Article NAj 12 - Stationnement

Tout stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Article NAj 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbres d'ornement et arbustes.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels liés à une activité économique présente dans la zone.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Il pourra être imposé sur l'espace public comme sur les fonds privés, des dispositions particulières dans le but d'harmoniser les plantations à l'échelle de la toute la zone. Un plan de plantations sera annexé au cahier des charges du lotissement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NAj 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles NAj 3 à NAj 13.

Pour les bureaux et restaurants, le C.O.S est fixé à 0.60.

Article NAj 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

- Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle dans laquelle des constructions ont été édifiées, desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des constructions nouvelles.

Elle comporte :

- *Un secteur NBa, qui autorise la transformation des bâtiments agricoles existants en bâtiments d'activités artisanales non nuisantes.*
- *Un secteur NB indicé « rg », de risques naturels faibles de glissement de terrains.*

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

Article NB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
 - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- 1- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles ne dépassent pas 250 m² de surface hors œuvre nette par îlot de propriété.
 - 2- Pour les bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :
 - leur extension jusqu'à 250 m² de surface hors œuvre nette, y compris l'existant.
 - leur reconstruction à l'identique des surfaces.

- 3- Les annexes aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 40 m² de surface hors œuvre brute.
- 4- La transformation ou la restauration des bâtiments agricoles existants dans la zone à destination de l'habitat, à condition qu'ils présentent une qualité architecturale ou patrimoniale qui justifie leur préservation ou leur rénovation, et que leur aménagement soit réalisé dans le volume existant.
- 5- Les équipements d'infrastructures.
- 6- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce dans la limite de 300 m² de surface hors œuvre brute.
- 7- Les clôtures.
- 8- Les démolitions.
- 9- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 10- **Dans le secteur NBa** : en plus des occupations et utilisations du sol admises dans les alinéas ci-dessus, est autorisée la transformation des bâtiments agricoles existants en bâtiments d'activités artisanales non nuisantes.
- 11- **Dans les secteurs indicés « rg »** : Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :
 - les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
 - En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, cf. les fiches conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain » figurant dans la pochette n° 5 du dossier de P.O.S : Documents informatifs.

Article NB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article NB 1 sont interdites, notamment les lotissements de toute nature et les opérations immobilières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NB 3 - Accès et voirie

L'article R. 111.14 du Code de l'urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article 33 du code de la santé publique.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement et / ou à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

Cette disposition n'est pas applicable aux terrains affectés aux équipements techniques d'intérêt général et de faible volume, liés à la sécurité, à un service public, ou à la distribution d'énergie, comme par exemple, les transformateurs.

Article NB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Article NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article NB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NB 9 - Emprise au sol

Sans objet -

Article NB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas dépasser R+1 mesurée à la sablière.

Article NB 11 - Aspect extérieur

I- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

II- Adaptation des constructions à la pente

Les volumes créés devront s'adapter à la forme et à la pente du terrain naturel sur lequel ils sont implantés. Les remblais ou déblais excessifs au regard de la topographie sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adoptées. Les buttes de terre rapportées sont à exclure.

III- Dispositions particulières

Les constructions nouvelles devront intégrer dans un esprit contemporain, les grands principes des constructions traditionnelles présentes dans la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et les teintes dominantes, ainsi que le lien avec l'espace public. Elles devront composer avec les constructions voisines.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- 1- Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct), la construction prévoit la mise en place d'un talus de terre excédant 1.00 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- 2- Les volumes ne sont pas de forme simple et comportent des chiens assis.
- 3- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- 4- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan ou à deux pans inversés. Les toitures à un seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions en continu avec des bâtiments existants et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.
- 5- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % (16.4°), ou supérieure à 70 % (35°).

- 6- Les passées de toit sont inférieures à 0.50 m, sauf en cas de constructions sur limite séparative pour lesquelles la passée de toit peut être réduite ou supprimée.
- 7- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de rouge nuancé ou rouge vieilli.
- 8- Les enduits extérieurs ne sont pas de teinte naturelle obtenue par mélange de sable jaune et de ciment blanc, et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain. Sur le bâti ancien, pour des raisons à la fois esthétique et de pérennité des ouvrages, les enduits seront réalisés suivant les règles de la chaux « aérienne éteinte pour le bâtiment ». Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.
- 9- Des bardages bois sont accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.
- 10- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,40 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes. Les clôtures minérales enduites seront traitées comme les façades du bâtiment principal. Les murs de clôtures en galets roulés, typiques de cette région, seront conservés autant que possible.

IV- Autres dispositions :

- 11- En cas de restauration ou de transformation de bâtiments traditionnels, comme par exemple les séchoirs à noix ou à tabac, nombreux sur la commune : le rapport entre les éléments pleins (murs de façade) et les éléments vides ou ajourés seront respectés. En cas de fermeture de ces éléments vides ou ajourés, on les traitera de préférence en verre ou en parois légères (bois).
- 12- Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées intelligemment pour les réalisations en ossature bois, de bâtiments bio-climatiques et les architectures contemporaines qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Article NB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article NB 13 - Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

La clôture n'est pas obligatoire, surtout dans les hameaux anciens à l'intérieur desquels l'espace privé participe généralement à l'espace public. Les constructions anciennes sont rarement entourées complètement de haies, mais plutôt accompagnées de bouquets d'arbres et de bosquets. Il est vivement recommandé de s'inspirer de ces caractéristiques paysagères pour végétaliser les espaces libres et réaliser les plantations.

Dans le cas de clôtures composées ou doublées d'une haie vive, celle-ci devra être une haie en mélange (« haie de pays ») associant plusieurs végétaux, dont une majorité seront à feuilles caduques et d'essences locales (ex : noisetiers, érables champêtres, charmilles, charmes, cornouillers, hêtres, pruniers,...). Les haies uniformes composées à base de thuya, cupressus, cupressocyparis ou de lauriers palmes sont à proscrire dans les hameaux anciens : elles banalisent les paysages et entraînent des maladies graves incurables.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface hors œuvre nette maximum autorisée est fixée à 250 m².

Article NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comporte :

- *Un secteur NCa réservé à l'ouverture et l'exploitation de carrière.*
- *Un secteur NCb de protection paysagère interdisant toute nouvelle construction.*
- *Un secteur indicé « rg », de risques naturels faibles de glissements de terrains.*

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

Article NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Rappels :

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers (art L 442-2 du code de l'urbanisme). Pour les éléments bâtis, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 430-1 b du code de l'urbanisme. En outre, les permis de démolir demandés pour des bâtiments ainsi délimités sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (art R 430-9 du Code de l'urbanisme).*

Sont admis sous conditions :

- *Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.*

- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- 1- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles.
- 2- Pour les bâtiments d'habitation existants, non liés à l'activité agricole d'une surface minimum de 50 m² de S.H.O.N :
 - leur extension jusqu'à 250 m² de surface hors œuvre nette, y compris l'existant.
- 3- Une extension modérée des bâtiments à usage d'activité non liée à l'activité agricole.
- 4- Le changement d'affectation des bâtiments existants à destination de l'habitat, s'ils présentent à la fois les qualités suivantes :
 - une qualité architecturale ou patrimoniale qui justifie leur préservation ou leur rénovation,
 - qu'ils soient bâtis de murs pleins et couverts d'un toit,
 - que leur aménagement soit réalisé dans le volume existant.
- 5- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre sans changement de destination.
- 6- Les installations classées nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles cultivés sur la zone.
- 7- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.
- 8- Les équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisés dans la zone.
- 9- Les annexes aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 40 m² de surface hors œuvre brute.
- 10- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 11- Les clôtures.
- 12- Les démolitions.
- 13- Les abris pour animaux parqués, d'une surface maximale de 20 m², à condition qu'ils soient en bois et ouverts sur au moins une face.
- 14- L'ouverture et l'exploitation des carrières **dans le secteur NCa**.
- 15- **Dans le secteur NCb** : les démolitions et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants sans changement de destination et dans le volume existant.

16- **Dans les secteurs indicés « rg »** : Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

- les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, cf. les fiches conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain » figurant dans la pochette n° 5 du dossier de P.O.S : Documents informatifs.

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article NC 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 - Accès et voirie

L'article R. 111.14 du Code de l'urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Article NC 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérées comme assurées.

II- Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article 33 du code de la santé publique.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement et / ou à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

Cette disposition n'est pas applicable aux terrains affectés aux équipements techniques d'intérêt général et de faible volume, liés à la sécurité, à un service public, ou à la distribution d'énergie, comme par exemple, les transformateurs.

Article NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Article NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Toutefois :

- En ce qui concerne **l'extension d'un bâtiment existant** implanté dans la zone de non-aedificandi définie ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, et à condition que cette extension s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- **Les abris en bois pour animaux parqués** visés au 13^{ème} alinéa de l'article NC 1 peuvent être construits en limite séparative ou entre 0 et 4 m de la limite séparative, à condition qu'ils ne jouxtent pas une zone urbanisée ou d'urbanisation future.

Article NC 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NC 9 - Emprise au sol

Sans objet -

Article NC 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas inclus dans la mesure de la hauteur.

Cette hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder :

- 7 m pour les bâtiments à usage d'habitation
- 9 m pour les bâtiments à usage agricole,
- 9 m pour les autres bâtiments.

La hauteur des abris en bois pour animaux parqués visés au 13^{ème} alinéa de l'article NC 1 ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Article NC 11 - Aspect extérieur

- I-** L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

II- Adaptation des constructions à la pente :

Les volumes créés devront s'adapter à la forme et à la pente du terrain naturel sur lequel ils sont implantés. Les remblais ou déblais excessifs au regard de la topographie sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adoptées. Les buttes de terre rapportées sont à exclure.

III- Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation

Les constructions nouvelles devront intégrer dans un esprit contemporain, les grands principes des constructions traditionnelles présentes dans la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et les teintes dominantes, ainsi que le lien avec l'espace public. Elles devront composer avec les constructions voisines.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- 1- Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct), la construction prévoit la mise en place d'un talus de terre excédant 1.00 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- 2- Les volumes ne sont pas de forme simple et comportent des chiens assis.
- 3- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- 4- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan ou à deux pans inversés. Les toitures à un seul pan peuvent être autorisées dans le cas de constructions en continu avec des bâtiments existants et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.
- 5- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % (16.4°), ou supérieure à 70 % (35°).
- 6- Les passées de toit sont inférieures à 0.50 m, sauf en cas de constructions sur limite séparative pour lesquelles la passée de toit peut être réduite ou supprimée.
- 7- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de rouge nuancé ou rouge vieilli.
- 8- Les enduits extérieurs ne sont pas de teinte naturelle obtenue par mélange de sable jaune et de ciment blanc, et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain. Sur le bâti ancien, pour des

raisons à la fois esthétique et de pérennité des ouvrages, les enduits seront réalisés suivant les règles de la chaux « aérienne éteinte pour le bâtiment ». Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

9- Des bardages bois sont accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.

10- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,40 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes. Les clôtures minérales enduites seront traitées comme les façades du bâtiment principal. Les murs de clôtures en galets roulés, typiques de cette région, seront conservés autant que possible.

IV- Autres dispositions :

11- En cas de restauration ou de transformation de bâtiments traditionnels, comme par exemple les séchoirs à noix ou à tabac, nombreux sur la commune : le rapport entre les éléments pleins (murs de façade) et les éléments vides ou ajourés seront respectés. En cas de fermeture de ces éléments vides ou ajourés, on les traitera de préférence en verre ou en parois légères (bois).

12- Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées intelligemment pour les réalisations en ossature bois, de bâtiments bio-climatiques et les architectures contemporaines qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Article NC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article NC 13 - Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

La clôture n'est pas obligatoire, surtout dans les hameaux anciens à l'intérieur desquels l'espace privé participe généralement à l'espace public. Les constructions anciennes sont rarement entourées complètement de haies, mais plutôt accompagnées de bouquets d'arbres et de bosquets. Il est vivement recommandé de s'inspirer de ces caractéristiques paysagères pour végétaliser les espaces libres et réaliser les plantations.

Dans le cas de clôtures composées ou doublées d'une haie vive, celle-ci devra être une haie en mélange (« haie de pays ») associant plusieurs végétaux, dont une majorité seront à feuilles caduques et d'essences locales (ex : noisetiers, érables champêtres, charmilles, charmes, cornouillers, hêtres, pruniers,...). Les haies uniformes composées à base de thuya, cupressus, cupressocyparis ou de lauriers

palmes sont à proscrire dans les hameaux anciens : elles banalisent les paysages et entraînent des maladies graves incurables.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet.

Article NC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

- Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique

Elle comporte :

- *Un secteur NDp qui correspond aux périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages d'eau potable du Perrier.*

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

Article ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Rappels :

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers (art L 442-2 du code de l'urbanisme). Pour les éléments bâtis, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 430-1 b du code de l'urbanisme. En outre, les permis de démolir demandés pour des bâtiments ainsi délimités sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (art R 430-9 du Code de l'urbanisme).*

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
 - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- 1- Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :
 - leur extension sans changement de destination jusqu'à 250 m² de surface hors œuvre nette, y compris l'existant.
 - 3- La reconstruction des bâtiments existants à l'identique des surfaces, sans changement de destination.
 - 4- Les équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
 - 5- Les constructions légères de loisirs liées à l'observation de la nature.
 - 6- Les clôtures.
 - 7- Les démolitions.
 - 8- **Dans le secteur NDp :**
 - les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation et l'entretien des captages d'eau.
 - la reconstruction des bâtiments existants à l'identique des surfaces, sans changement de destination.

Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article ND 1 sont interdites.

En particulier, toutes les installations ou constructions nouvelles sont interdites **dans le secteur NDp**, à l'exception de celles liées à l'exploitation des captages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND 3 - Accès et voirie

L'article R. 111.14 du Code de l'urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Article ND 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérées comme assurées.

II- Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article 33 du code de la santé publique.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement et / ou à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article ND 5 - Caractéristiques des terrains

- Sans objet.

Article ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées à l'article ND 1 devront être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Article ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article ND 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

- Sans objet.

Article ND 9 - Emprise au sol

Sans objet -

Article ND 10 - Hauteur maximale des constructions

- Sans objet.

Article ND 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Article ND 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article ND 13 - Espaces libres et plantations

- Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet.

Article ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

- Sans objet.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE LA COMMUNE
DE SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER

ANNEXE 1 AU REGLEMENT

DEFINITIONS

1 - CONSTRUCTIONS EN "ORDRE CONTINU" :

Constructions réalisées à l'alignement des voies publiques et jusqu'aux limites séparatives.

2 - CONSTRUCTION EN "ORDRE DISCONTINU" :

Constructions généralement réalisées sur des espaces libres et ouverts, en retrait de l'alignement des voies publiques et des limites séparatives.

3- HABITATION INDIVIDUELLE ISOLEE :

Construction à usage résidentiel éditée dans une parcelle généralement aménagée en jardin et implantée en retrait de l'alignement et de chacune des limites séparatives de la parcelle.

4 - HABITATION INDIVIDUELLE JUMEELEE :

Logements accolés par un mur pignon (réalisé sur une limite séparative) et respectant le même alignement sur rue et sur jardin ainsi que la même hauteur. La réalisation d'habitations jumelées exige une unité de conception architecturale (matériaux de base, murs, toitures), ce qui ne signifie pas nécessairement symétrie absolue des façades.

5 - HABITATIONS INDIVIDUELLES GROUPEES :

Logements accolés par tout ou partie de leurs pignons ou abris de garages pour former :

soit une bande rectiligne ou une rangée décalée,

soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectue majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriums.

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des mêmes matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc.

6 - EMPRISE :

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

7 - LA CHAUSSEE :

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

8 - LA PLATE-FORME :

La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

9 - ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est ou sera domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit "en retrait par rapport à l'alignement".

10 - MARGE DE REcul :

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privés) où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

L'ensemble formé par l'emprise et les marges de recul constitue la trouée.

11 - LIMITE SEPARATIVE :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles se situent donc sur tous les côtés d'une parcelle qui ne touchent pas à une voie.

12 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Le C.E.S. exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage. Le C.E.S. ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur de la construction.

13 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est défini à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme complété par l'article R.112-2, énoncés ci-après :

Article R.123-10 :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

(...)

Article R.112-2 :

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction .

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

14- UNITE DE LOGEMENT :

Par unité de logement, il faut entendre une pièce unique ou une suite de pièces réservées au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille (père, mère, ascendants ou descendants à charge, personnel de service). Le logement des descendantes ou ascendants vivant de façon indépendante, avec usage de salles d'eau, toilettes et cuisines privatives ne peut être compris dans l'unité de logement des ascendants et vice et versa.

15 - LIMITES DE HAUTEUR :

La hauteur de tout point d'une construction doit être inférieure à deux valeurs limites définies pour ce point, appelées hauteur relative et hauteur absolue.

- **Valeur de la hauteur en un point :**

La hauteur en un point d'une construction est la différence d'altitude entre ce point et un plan horizontal de référence.

- **Hauteur relative :**

La hauteur relative en un point est définie par rapport à une ligne (alignement ou limite séparative) appartenant au plan de référence. Sa valeur est fonction de la distance horizontale entre le point et la surface verticale passant par la ligne considérée du plan de référence.

Exemple : la hauteur d'un point, relative à l'alignement est égale à la distance horizontale du point à l'alignement.

- **Hauteur absolue :**

La hauteur absolue est mesurée d'un plan de référence et exprimée en mètres.

Exemple : plan de référence : le plan à la cote 100 du nivellement général de la France. La hauteur absolue est de 20 mètres ; cela signifie que le point le plus haut d'une construction doit avoir une cote d'altitude inférieure à 120 m.

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE LA COMMUNE DE
SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER**

**Fiches n° 0 - 4
de recommandations relatives aux risques naturels**

Recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux

Votre terrain est situé dans un secteur susceptible d'être exposé à un risque faible d'invasion par les eaux (par exemple du fait d'inondations, de crues torrentielles ou de ruissellement de surface). Outre les mesures particulières liées à la spécificité du risque, il convient que vous preniez en compte, dans la conception et la réalisation de votre construction, les risques de dommages causés par la simple action des eaux.

Parmi les mesures envisageables, une attention particulière mérite d'être portée notamment aux points suivants :

- conception des fondations, en cas de risque d'affouillement,
- utilisation de matériaux insensibles à l'eau ou convenablement traités, pour les aménagements situés sous la cote estimée de submersion,
- modalités de stockage des produits dangereux ou polluants : par exemple dans des citernes, cuves ou fosses suffisamment enterrées et lestées pour résister à la submersion ou installées au-dessus de la cote estimée avec, dans tous les cas, orifices de remplissage et événements au-dessus de cette cote,
- modalité de stockage des produits périssables,
- conception des réseaux électriques et positionnement des équipements vulnérables ou sensibles à l'action des eaux (appareillages électriques, électroniques, électro-ménagers, etc...),
- conception et réalisation des réseaux extérieurs, notamment d'assainissement (par exemple : clapets anti-retour, verrouillage des regards),
- garage et stationnement des véhicules,
- aires de loisirs et mobiliers extérieurs (mise à l'abri, empêchement d'enlèvement par les eaux).

Cette liste ne prétend pas être exhaustive ; elle doit être adaptée à chaque projet, en fonction de sa situation d'une part, de ses caractéristiques propres ainsi que des modalités de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation d'autre part.

IMPORTANT :

La prise en compte de ces mesures est de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain

Votre terrain est situé dans un secteur exposé à un risque faible de glissement de terrain qui nécessite l'adaptation de votre construction à la nature de ce risque (site du projet et terrains environnants) ainsi que des terrassements qui lui sont liés.

Cette adaptation pourra être utilement définie par une étude géotechnique de sol confiée à un bureau d'études spécialisé. Un exemple de modèle de cahier des charges vous est donné ci-dessous : il devra être adapté à la situation des lieux d'une part, aux caractéristiques du projet ainsi qu'aux modalités de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation (y compris entretien des installations) d'autre part.

CAHIER DES CHARGES SOMMAIRE DE L'ETUDE GEOTECHNIQUE DE SOL

Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les caractéristiques mécaniques du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains et des risques de tassement, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant.

Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants :

- instabilité due aux terrassements (déblais-remblais) et aux surcharges : bâtiments, accès,
- conception des réseaux et modalités de contrôle ultérieur à mettre en place, avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol,
- en l'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées, pluviales et de drainage, entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, impact de ces rejets sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit)
- définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux).

Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.

Il est conseillé au maître d'ouvrage de faire vérifier la bonne conformité du projet avec les conclusions de l'étude géotechnique par le bureau ayant réalisé cette dernière.

IMPORTANT :

La prise en compte de ces mesures ainsi que des résultats des études est de la responsabilité du maître d'ouvrage

REMARQUE : Les dispositions retenues en matière de gestion des eaux usées, pluviales, de drainage devront être compatibles avec les dispositions du schéma d'assainissement et du schéma d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, s'ils existent, ainsi qu'avec les règles définies par les documents d'urbanisme et/ou par la réglementation en vigueur.