Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
du P.O.S. en date du 04 AVR. 2000
Le Maire,

COMMUNE de LE PASSAGE

PLAN d'OCCUPATION des SOLS

REGLEMENT

Septembre 1998

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

SOUS-TITRE I - Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire 5

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan 5

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols 5

Article 3 - Division du territoire en zones 7

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles 8

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol 8

SOUS-TITRE II - Définitions de base 10

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 13

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA 14

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB 21

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UI 28

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone US 33

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 37

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone NA 38

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone NAi 42

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone NB 47

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone NC 54

Chapitre V - Dispositions applicables à la zone ND 61

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

- ➔ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- ➔ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.

SOUS-TITRE I - Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LE PASSAGE.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

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 à l'annexe du plan.
2. Les articles R 111-2, R 111-3, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

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.

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]

[1] Les vestiges 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 - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 72.00.44.50).

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 l'intensité, du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

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

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

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 111-15 : 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 de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment "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.

4.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan d'Occupation des Sols :

Les dispositions des articles L 315.2.1, L 315.3, L 315.4, L 315.7, L 315.8 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

5.- Risques sismiques :

La commune est classée en zone de faible sismicité (indice 1b) au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

6.- Risques naturels :

La commune est concernée par des risques d'inondations de fond de vallée.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction restent applicables.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexe du règlement du Plan d'Occupation des Sols. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

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 a l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'Urbanisme.

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

Zones naturelles

Zones NA dites zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;

Zones NB desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

Zones NC, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;

Zones ND à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques 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.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

- Un zonage archéologique pour les terrains situés dans des secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique. La liste des sites concernés se trouve en annexe.

- Un zonage spécifique pour les terrains situés dans des secteurs soumis à des aléas de risques naturels. Les sites concernés par des aléas moyens ou faibles font l'objet d'un indice suivant le détail ci-dessous :

    - **ri** : risque d'inondation de fond de vallée

Les secteurs soumis à risque fort sont indiciés R.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

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 (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

  - dans les communes de plus de 10 000 habitants,
  - et pour les communes de moins de 10 000 habitants :

    . dans les périmètres de protection des monuments historiques,

    . dans les périmètres de protection d'une ZPPAU,

    . dans les zones délimitées au plan de zonage du POS

- Dans les espaces boisés classés :

  . les demandes de défrichement sont irrecevables,

  . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

- Lorsqu'un élément de paysage a été identifié au plan de zonage, tous travaux non soumis à régime d'autorisation ayant pour effet de le détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

- Dans les zones archéologiques, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

SOUS-TITRE II - Définitions de base

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé

- Article L 123.9 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le POS est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan d'Occupation des Sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

- *Article R 123.32 du Code de l'Urbanisme*

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un POS, sont inconstructibles.

- *Article R 123.22 du Code de l'Urbanisme*

Les emplacements réservés 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 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. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le POS ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)

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.

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)

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 aménagées 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 % 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

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 comprend un secteur UAa correspondant à une zone réservée à un terrain de sport.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

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.
- En secteur UAa, les équipements de sports et de loisirs.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les bâtiments agricoles.
2. Les affouillements ou exhaussements de sol.
3. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
4. Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UA 1 et notamment les carrières.
5. En secteur UAa, toute construction est interdite sauf celles autorisées en UAa 1.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

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 individuel est obligatoire.

2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement 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 réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Pour les constructions desservies par le réseau collectif d'assainissement, la superficie minimum est fixée à 1 000 m².

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 2 500 m².

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant aux particularités du site, des surfaces différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi par l'assainissement collectif, la construction devra s'implanter de telle sorte qu'elle puisse se situer à l'amont d'une partie du terrain pouvant permettre la réalisation d'un champ d'épandage de 1 500 m² au minimum.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du 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.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres 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 maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m mesurée à l'égout de toiture.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 11 - Aspect extérieur

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

I - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

A - Mouvements de sol

1) Dispositions applicables aux bâtiments artisanaux

- La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.

2) Dispositions applicables aux autres constructions

- Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.
- La hauteur des remblais est limitée à 1 m.
- Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.
- Les talus doivent être plantés.

B - Clôtures

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,50 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

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

II - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc.
- Les teintes des enduits, des menuiseries et des toitures doivent être en harmonie avec leur environnement. L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives ou très claires) est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge etc.).

B - Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaines

1) Constructions neuves

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

2) Conception contemporaine dans le cas de restauration de bâtiments

- Les règles présentées au paragraphe C ci-dessous sont applicables, sauf en ce qui concerne :

  - **Ouvertures**
    - Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.
  - **Façades**
    - Les matériaux employés en façades doivent être soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

C - Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 40 % et 100 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

2) Débords

- Les toitures doivent avoir un forget compris entre 40 et 60 cm, sauf en limite de propriété.

3) Type de couverture

- Les tuiles de couvertures autorisées sont de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli.

4) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis).

5) Balcons et galeries

- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

6) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments du début du XXème siècle ou antérieurs

- **Volets**
  - Ils doivent être en bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez de chaussée.
- **Ouvertures**
  - Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
  - La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.

D - <u>Prescriptions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux</u>

1) Rappel des prescriptions générales

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
- Les teintes des enduits, des menuiseries et des toitures doivent être en harmonie avec leur environnement.

2) Toitures

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Article UA 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 cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- 1,5 emplacements par logement collectif,
- 2 emplacements par logement individuel,
- 1 emplacement pour 25 m² de commerce,
- 4 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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 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 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Article UA 15 - Dépassement du coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation au Nord du village (La Souzan, Moriaux) 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.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

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.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les bâtiments agricoles.
2. Les affouillements ou exhaussements de sol.
3. Les terrains de camping caravanage et de stationnement des caravanes.
4. Les installations classées sauf celles visées à l'article UB 1 et notamment les exploitations de carrières.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les 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 individuel 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, et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement 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 proportions avec l'aménagement projeté.

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

IV. Téléphone

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

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour les constructions desservies par le réseau collectif d'assainissement, la superficie minimum est fixée à 2 000 m².

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 2 500 m².

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant aux particularités du site, des surfaces différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

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

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi par l'assainissement collectif, la construction devra s'implanter de telle sorte qu'elle puisse se situer à l'amont d'une partie du terrain pouvant permettre la réalisation d'un champ d'épandage de 1 500 m² au minimum.

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...

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du 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.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Article UB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum de construction sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m mesurée à l'égout de toiture.

Article UB 11 - Aspect extérieur

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

I - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

A - Mouvements de sol

1) Dispositions applicables aux bâtiments artisanaux

- La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.

2) Dispositions applicables aux autres constructions

- Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.
- La hauteur des remblais est limitée à 1 m.
- Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.
- Les talus doivent être plantés.

B - Clôtures

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,50 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

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

II - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc.
- Les teintes des enduits, des menuiseries et des toitures doivent être en harmonie avec leur environnement. L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives ou très claires) est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge etc.).

B - Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaines

1) Constructions neuves

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

2) Conception contemporaine dans le cas de restauration de bâtiments

- Les règles présentées au paragraphe C ci-dessous sont applicables, sauf en ce qui concerne :

  - **Ouvertures**
    - Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.

  - **Façades**
    - Les matériaux employés en façades doivent être soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

C - Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 40 % et 100 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

2) Débords

- Les toitures doivent avoir un forget compris entre 40 et 60 cm, sauf en limite de propriété.

3) Type de couverture

- Les tuiles de couvertures autorisées sont de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli.

4) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis).

5) Balcons et galeries

- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

6) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments du début du XXème siècle ou antérieurs

- **Volets**
  - Ils doivent être en bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez de chaussée.
- **Ouvertures**
  - Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
  - La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.

D - <u>Prescriptions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux</u>

1) Rappel des prescriptions générales

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
- Les teintes des enduits, des menuiseries et des toitures doivent être en harmonie avec leur environnement.

2) Toitures

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- 1,5 emplacements par logement collectif,
- 2 emplacements par logement individuel,
- 1 emplacement pour 25 m² de commerce,
- 4 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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 - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,15.

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

Le dépassement du COS fixé à l'article UB 14 peut être autorisé pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces.

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UI

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

1. Les constructions et lotissements à usage d'activité, industriel, artisanal ou d'entrepôt y compris les installations soumises à déclaration et autorisation à l'exception des carrières.
2. Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
   - qu'elles soient réalisées simultanément à l'activité correspondante,
   - que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité.
   - que leur surface hors oeuvre nette (SHON) ne dépasse pas 250 m².
4. Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.
5. Les surfaces commerciales ou les constructions à usage de commerce liées aux activités implantées dans la zone.
6. La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
7. Les aires de stationnement ouvertes au public.
8. Les clôtures.
9. Les démolitions.
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 les Dispositions Générales reste applicable.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en 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 et la réglementation 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 peut être autorisé.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales 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 réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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 2 500 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi par l'assainissement collectif, la construction devra s'implanter de telle sorte qu'elle puisse se situer à l'amont d'une partie du terrain pouvant permettre la réalisation d'un champ d'épandage de 1 500 m² au minimum.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI 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 être inférieure à cinq mètres.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

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.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la 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 à lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de cinq mètres.

Article UI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt ou les manoeuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

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 %.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale par rapport au sol naturel des constructions à usage d'habitation et des bureaux est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Article UI 11 - Aspect extérieur

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 ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gène 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 0,60- surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines. Toutefois, 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 gène pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

Pour les installations industrielles, 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 manoeuvres des véhicules; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m².
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

En ce qui concerne le personnel (activités et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

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, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.

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

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Pour les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble, un plan de plantation sera annexé au Cahier des Charges celui-ci devant tenir compte de l'environnement immédiat.

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article UI 14 - Possibilités maximales de construction

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 , le COS est égal à 0,60.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface hors oeuvre de plancher maximum est fixée à 250 m² par logement.

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

Aucun dépassement du COS n'est autorisé.

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone US

La zone US est une zone de services et d'activités liés à la SNCF concernant les terrains affectés au domaine ferroviaire et bordant la ligne LYON - GRENOBLE.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article US 1 - Occupations et utilisations du sol admises

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

Sont notamment admises :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone,
- artisanal, industriel, de service et de bureaux lorsqu'elles sont liées à l'exploitation ferroviaire,
- d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction d'habitation existante ou autorisée dans la zone dans la limite de 50 m² d'emprise au sol,

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone (sauf dans le cas de déclassement de bâtiments inclus dans le domaine public ferroviaire) :

- l'aménagement des constructions,
- l'extension des constructions,
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sous réserve qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement naturel et bâti.

e) Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics compatibles avec le caractère de la zone.

Article US 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les lotissements à usage d'habitation et d'activités.

b) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes.

c) Le camping et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article US 3 - Accès et voirie

Accès :

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
2. 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article US 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau

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

II. Assainissement

1. Eaux usées

1. Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

   L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

2. En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est admis en fonction de la nature des rejets et dans les limites qu'autorisent la situation géologique et la topographie du terrain concerné.

2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...).

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Article US 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 mètres dans la limite séparative de la zone.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Une distance entre deux constructions à usage d'habitation non accolées et sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle peut ne pas être imposée pour la reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Article US 9 - Emprise au sol

Cette règle peut ne pas être imposée pour les constructions à usage d'équipement collectif et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Article US 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture.

Article US 11 - Aspect extérieur

Se reporter à l'article UA 11 de la zone UA.

Article US 12 - Stationnement

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

Article US 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
2. Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article US 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article US 15 - Dépassement du coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone NA

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du POS, réservée à l'urbanisation future du Nord du village (poulailler). Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification du plan d'occupation des sols, ou de la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NA 1 - Occupations et utilisation 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 non liés à l'activité agricole, à condition de ne pas modifier leur aspect général :
   - leur extension (sans ou avec changement de destination) et dans la limite de 200 m² sous réserve que leur surface au sol dépasse 50 m² avant extension.
   - leur transformation ou leur aménagement sans ou avec changement de destination.
   - leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (sans ou avec changement de destination).
2. Les annexes aux bâtiments existants limités à 60 m².
3. La réalisation des équipements d'infrastructure.
4. Les clôtures.
5. Les démolitions.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 111-4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans le titre I des Dispositions Générales reste applicable.

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation 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 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 et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement 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.

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

Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi par l'assainissement collectif, la construction devra s'implanter de telle sorte qu'elle puisse se situer à l'amont d'une partie du terrain pouvant permettre la réalisation d'un champ d'épandage de 1 500 m² au minimum.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NA 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 quatre mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons d'insalubrité, ou d'ensoleillement.

Article NA 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum de construction sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m mesurée à l'égout de toiture.

Article NA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- 2 places par habitation.

Article NA 13 - Espaces libres et Plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article NA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,15.

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

Le dépassement du COS fixé à l'article UB 14 peut être autorisé pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone NAi

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.

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 la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

1. Les constructions et lotissements à usage d'activité, industriel, artisanal ou d'entrepôt y compris les installations soumises à déclaration et autorisation à l'exception des carrières.
2. Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
   - qu'elles soient réalisées simultanément à l'activité correspondante,
   - que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité.
   - que leur surface hors oeuvre nette (SHON) ne dépasse pas 250 m².
4. Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.
5. Les surfaces commerciales ou les constructions à usage de commerce liées aux activités implantées dans la zone.
6. La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
7. Les aires de stationnement ouvertes au public.
8. Les clôtures.
9. Les démolitions.
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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.

Article NAi 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

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 et la réglementation 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 peut être autorisé.

3. 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 et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité - Téléphone

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

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

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

Article NAi 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi par l'assainissement collectif, la construction devra s'implanter de telle sorte qu'elle puisse se situer à l'amont d'une partie du terrain pouvant permettre la réalisation d'un champ d'épandage de 1 500 m² au minimum.

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics..

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 cinq 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.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NAi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres 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 5 m.

Article NAi 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

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

Article NAi 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation et des bureaux est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Article NAi 11 - Aspect extérieur

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 ou aveugles 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) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines. Toutefois, 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

Pour les installations industrielles, 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 manoeuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m²
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux), il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 2 emplois. Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Article NAi 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

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

SECTION III - Possibilités 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 constructions à usage d'habitation, la surface hors oeuvre nette maximum est fixée à 250 m².

Article NAi 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Aucun dépassement du COS n'est autorisé.

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone NB

Il s'agit d'une zone naturelle dans laquelle des constructions ont déjà 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.

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.
2. L'extension des bâtiments existants.
3. Les annexes à l'habitation limitées à 60 m².
4. La reconstruction à l'identique en cas de sinistre conformément à l'article NB 15.
5. Les équipements publics d'infrastructure.
6. Les constructions à usage agricole compatibles avec le voisinage des zones habitées.
7. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce compatibles avec le voisinage des zones habitées.
8. Les clôtures.
9. Les aires de stationnement ouvertes au public.
10. Les démolitions.
11. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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, notamment les lotissements ainsi que les abris de jardins et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NB 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 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. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel 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 et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement 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 proportions avec l'aménagement projeté.

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

IV. Téléphone

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

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour les constructions desservies par le réseau collectif d'assainissement, la superficie minimum est fixée à 2 000 m².

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 2 500 m².

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant aux particularités du site, des surfaces différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi par l'assainissement collectif, la construction devra s'implanter de telle sorte qu'elle puisse se situer à l'amont d'une partie du terrain pouvant permettre la réalisation d'un champ d'épandage de 1 500 m² au minimum.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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...

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc.) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 quatre 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.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres 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 maximum des constructions

La hauteur des constructions 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 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article NB 11 - Aspect extérieur

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

I - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

A - Mouvements de sol

1) Dispositions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux

- La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.

2) Dispositions applicables aux autres constructions

- Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.
- La hauteur des remblais est limitée à 1 m.
- Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.
- Les talus doivent être plantés.

B - Clôtures

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,50 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

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

II - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc.
- Les teintes des enduits, des menuiseries et des toitures doivent être en harmonie avec leur environnement. L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives ou très claires) est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge etc.).

B - Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaines

1) Constructions neuves

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

2) Conception contemporaine dans le cas de restauration de bâtiments

- Les règles présentées au paragraphe C ci-dessous sont applicables, sauf en ce qui concerne :

  - **Ouvertures**
    - Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.
  - **Façades**
    - Les matériaux employés en façades doivent être soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

C - Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 40 % et 100 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

2) Débords

- Les toitures doivent avoir un forget compris entre 40 et 60 cm, sauf en limite de propriété.

3) Type de couverture

- Les tuiles de couvertures autorisées sont de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli.

4) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis).

5) Balcons et galeries

- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

6) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments du début du XXème siècle ou antérieurs

- **Volets**
  - Ils doivent être en bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez de chaussée.
- **Ouvertures**
  - Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
  - La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.

D - <u>Prescriptions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux</u>

1) Rappel des prescriptions générales

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
- Les teintes des enduits, des menuiseries et des toitures doivent être en harmonie avec leur environnement.

2) Toitures

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Article NB 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.

Il est exigé :

- 2 places par habitation.

Article NB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,15.

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

Le dépassement du COS pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces est autorisé dans un délai de deux ans.

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone NC

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.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NC 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 et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et piscicoles.
2. Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole d'une surface minimum de 50 m², si le clos et le couvert sont assurés :
   - leur extension jusqu'à 200 m² de surface hors oeuvre nette, y compris l'existant,
   - leur aménagement dans le volume du bâti existant d'un seul tenant sans limite de surface hors oeuvre nette.
3. Les annexes aux habitations existantes limitées à 60 m².
4. Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole, si le clos et le couvert sont assurés et dans la limite de 200 m² de leur surface existante, sous réserve que leur surface au sol dépasse 50 m² avant extension.
5. L'extension des bâtiments à usages d'activité non liés à l'activité agricole dans la limite de 200 m² de leur surface existante ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel, sous réserve que leur surface au sol dépasse 50 m² avant extension.
6. Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m².
7. La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre.
8. Les installations classées nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles locaux.
9. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.
10. Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.
11. Le camping à la ferme, dans la mesure où il concerne moins de 20 campeurs ou moins de 6 abris de camping à la fois.

12. Les aires naturelles de camping.
13. La transformation des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés en gîtes ruraux.
14. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, telles que chambres d'hôtes, fermes-auberges par transformation ou aménagement de bâtiments existants.
15. Les clôtures.
16. Les démolitions.
17. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NC 3 - Accès et voirie

L'article R 111-4 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 doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel 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 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

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

Pour les constructions desservies par le réseau collectif d'assainissement, la superficie minimum est fixée à 2 000 m².

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 2 500 m².

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant aux particularités du site, des surfaces différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi par l'assainissement collectif, la construction devra s'implanter de telle sorte qu'elle puisse se situer à l'amont d'une partie du terrain pouvant permettre la réalisation d'un champ d'épandage de 1 500 m² au minimum.

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...

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 cinq 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.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres 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 maximum des constructions

La hauteur des constructions 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, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole
- 7 mètres pour les autres bâtiments.

Article NC 11 - Aspect extérieur

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

I - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

A - Mouvements de sol

1) Dispositions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux

- La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.

2) Dispositions applicables aux autres constructions

- Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.
- La hauteur des remblais est limitée à 1 m.
- Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.
- Les talus doivent être plantés.

B - Clôtures

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,50 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

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

II - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc.
- Les teintes des enduits, des menuiseries et des toitures doivent être en harmonie avec leur environnement. L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives ou très claires) est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge etc.).

B - Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaines

1) Constructions neuves

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

2) Conception contemporaine dans le cas de restauration de bâtiments

- Les règles présentées au paragraphe C ci-dessous sont applicables, sauf en ce qui concerne :
  - **Ouvertures**
    - Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.
  - **Façades**
    - Les matériaux employés en façades doivent être soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

C - Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 40 % et 100 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

2) Débords

- Les toitures doivent avoir un forget compris entre 40 et 60 cm, sauf en limite de propriété.

3) Type de couverture

- Les tuiles de couvertures autorisées sont de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli.

4) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis).

5) Balcons et galeries

- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

6) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments du début du XXème siècle ou antérieurs

- **Volets**
  - Ils doivent être en bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez de chaussée.
- **Ouvertures**
  - Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
  - La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.

D - Prescriptions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux

1) Rappel des prescriptions générales

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
- Les teintes des enduits, des menuiseries et des toitures doivent être en harmonie avec leur environnement.

2) Toitures

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

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

Sans objet.

SECTION III - Possibilités 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.

Chapitre V - Dispositions applicables à la zone ND

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques 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 les secteurs :

- NDri correspondant à une zone inondable.
- NDs correspondant à une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ND 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 (insertion dans le paysage) :
   - leur extension sans changement de destination et dans la limite de 200 m², sous réserve que leur surface au sol dépasse 50 m² avant l'extension
   - leur aménagement sans changement de destination
   - leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination.
2. Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
3. Les clôtures.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les démolitions.
6. Les annexes aux habitations existantes limitées à 60 m².

Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1.

En secteurs NDri et NDs, toute construction est interdite.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3 - Accès et voirie

L'article R 111-4 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 doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel 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 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

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article ND 5 - Caractéristiques des terrains

Pour les constructions desservies par le réseau collectif d'assainissement, la superficie minimum est fixée à 2 000 m².

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 2 500 m².

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant aux particularités du site, des surfaces différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être édifiées en recul au minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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...

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 cinq 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.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Article ND 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article ND 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions autorisées à l'article ND 1 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 excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article ND 11 - Aspect extérieur

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

I - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

A - Mouvements de sol

1) Dispositions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux

- La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.

2) Dispositions applicables aux autres constructions

- Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.
- La hauteur des remblais est limitée à 1 m.
- Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.
- Les talus doivent être plantés.

B - Clôtures

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,50 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

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

II - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc.
- Les teintes des enduits, des menuiseries et des toitures doivent être en harmonie avec leur environnement. L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives ou très claires) est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge etc.).

B - Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaines

1) Constructions neuves

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

2) Conception contemporaine dans le cas de restauration de bâtiments

- Les règles présentées au paragraphe C ci-dessous sont applicables, sauf en ce qui concerne :
  - **Ouvertures**
    - Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.
  - **Façades**
    - Les matériaux employés en façades doivent être soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

C - Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 40 % et 100 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

2) Débords

- Les toitures doivent avoir un forget compris entre 40 et 60 cm, sauf en limite de propriété.

3) Type de couverture

- Les tuiles de couvertures autorisées sont de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli.

4) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis).

5) Balcons et galeries

- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

6) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments du début du XXème siècle ou antérieurs

- Volets
  - Ils doivent être en bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez de chaussée.
- Ouvertures
  - Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
  - La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.

D - Prescriptions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux

1) Rappel des prescriptions générales

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
- Les teintes des enduits, des menuiseries et des toitures doivent être en harmonie avec leur environnement.

2) Toitures

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

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 - Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III - Possibilités 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.