

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	17
ZONE UD.....	23
ZONE UI.....	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	37
ZONE NA.....	37
ZONE NAa.....	58
ZONE NB.....	65
ZONE NC.....	72
ZONE ND.....	80
TITRE IV - RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	87
TITRE V - DEFINITIONS	98

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan d'occupation des sols est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.16 conformément aux dispositions de l'article R 123.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique au territoire de la Commune de **LAMASTRE**.

Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Tout texte relatif à l'aménagement, à la sécurité et à la salubrité publique (loi, décret, arrêté). Dans ce sens il est rappelé qu'une attention particulière devra être apportée à l'application des textes suivants :

- 1) A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111.9, L 111.10, L 421.3 (alinéa 3 et 4), L 421.4, R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 :

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.

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 :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- 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 dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au c) de l'article R 122.15.

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.

Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (articles L 111.1.1. et L121.10 du code de l'urbanisme).

Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de 10 ans suivant l'autorisation du dit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du code de l'urbanisme.

- 2) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, complétée par le décret n°86-192 du 5 février 1996. Elle régit en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques. Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Direction des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie.
- 3) La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et son décret d'application n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures sonores. Conformément aux dispositions de ces textes, un arrêté préfectoral définit le classement sonore des infrastructures, précise les secteurs affectés par le bruit, le niveau sonore à prendre en compte et l'isolement acoustique de façade requis (Arrêté du 29 mars 1999).

Rappel

Certaines occupations et utilisations du sol, réglementées par le présent P.O.S., sont soumises à des procédures particulières.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.18 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du POS font apparaître deux grands types de zones :

- les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - * la zone UA
 - * la zone UB
 - * la zone UD
 - * la zone UI

- les zones naturelles, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - * la zone NA
 - * la zone NAa
 - * la zone NB
 - * la zone NC
 - * la zone ND

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent notamment le cas échéant, les espaces boisés classés à conserver ou à créer (TC).

ARTICLE 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du plan d'occupation des sols. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE 6 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

- Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, à partir du 1er jour du 6ème mois suivant l'approbation du P.O.S., au nom de la Commune(Article L 421.2.7.) (à l'exception des cas prévus à l'article L 421.2.1, alinéa 4 du code de l'urbanisme).

- "Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du code de l'urbanisme).

- La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1971 l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation au titre des Installations Classées, en application de la Loi du 19 Juillet 1976 relative à la protection de la nature.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R 443.7 du code de l'urbanisme).
- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m² et plus de 2 m de dénivelé).
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 du code de l'urbanisme.
- En vertu de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

Dans toutes les zones soumises au risque d'inondation et pour tous travaux (transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments, ...), s'appliquent les dispositions suivantes :

- Si les constructions existantes ne comportent pas de point d'attente des secours situé à au moins à 0,5 m au-dessus de la cote de référence, il sera fait obligation d'en réaliser un de dimension adaptée aux travaux conduisant à augmenter la surface habitable initiale.
- Les parties des bâtiments situées au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sols et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.

Compte tenu des risques connus, ces zones sont interdites à l'urbanisation, et font l'objet de prescriptions très strictes s'appliquant aussi bien aux constructions et aménagements nouveaux qu'aux extensions et modifications de l'existant.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont implantés en ordre continu. Elle couvre le centre ancien de LAMASTRE.

Elle comprend :

- un secteur UAr2 de risque d'inondation (aléa moyen),*
- un secteur UAr3 de risque d'inondation (aléa faible).*

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel

Toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur concernant la lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Article UA 1 - Occupation et Utilisation du sol admises

ρ Dans toute la zone UA à l'exception des secteurs UAr2 et UAr3 :

- Les constructions et les installations y compris classées soumises à déclaration nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (ouvrages techniques, voirie, réseaux divers, transport collectif, ...), à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - de bureaux et de services.
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 200 m².
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage.
- Les équipements collectifs à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- La construction des annexes, y compris les piscines et leurs locaux techniques, des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

- Les groupes d'habitation et les lotissements à usage d'habitation.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage industriel existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- L'extension mesurée des entrepôts commerciaux existants.
- Les constructions à usage de stationnement sous réserve de leur intégration à l'architecture locale et que leur accès ne constitue pas une gêne à la circulation.
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sport.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ρ Dans le secteur UAr2 :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Occupations et utilisations du sol futures :

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseau d'irrigation et de drainage et les installations qui y son liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les aires publiques de stationnement, sous réserve de la définition et de la mise en place d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- Les bâtiments à usage artisanal liés à une activité artisanale existante à condition d'être implantés sur la même unité foncière.
- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum).
- Les annexes (murs, abris de jardin, ...) à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
- Les garages, à conditions de respecter le libre écoulement des eaux et de ne pas être situés au-dessous du terrain naturel.

2) Ouvrages et constructions existantes

- L'extension d'un bâtiment pour aménagement d'un abri ouvert.
- La surélévation des constructions existantes.
- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas de public.

ρ Dans le secteur UAr3 :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les hangars à usage artisanal liés à une activité artisanale existante, à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les clôtures constituées d'au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 5 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- Les aires publiques de stationnement, à condition que leur liaison avec le centre-bourg soit assurée.
- L'extension d'un bâtiment pour aménagement d'un abri ouvert.
- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas de public.
- La surélévation des constructions existantes.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

ρ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Le long des routes départementales 533, 534 et 578, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

ρ Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

ρ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ρ Assainissement

Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toute construction doit obligatoirement être raccordée pour l'évacuation des eaux usées au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement et à titre exceptionnel le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est autorisé pour les constructions à usage d'habitation. Celui-ci devra être conçu pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Dans ce cas, les opérations d'ensemble sont interdites.

Le recours à un dispositif d'assainissement autonome est interdit en l'absence d'étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Cette possibilité ne s'applique pas dès lors que la construction projetée est incluse dans les périmètres de protection de captage d'eau potable, et dans les zones inondables.

b) Eaux usées industrielles

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

ρ Electricité

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou posé en façade.

ρ Téléphone / Télédistribution

Les câbles seront posés en façade, ou en souterrain.

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

Toutefois,

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait de l'alignement est admis ;
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être implantées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

1- Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2- Au-delà de la bande précitée, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

1- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter en continuité avec le bâti existant.

2- Au-delà de la bande des 15 mètres, une distance de minimum 4 mètres est exigée entre deux constructions non jointives. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

Les bâtiments annexes devront être accolés aux bâtiments principaux sauf cas d'impossibilité technique ou architectural.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UA 10 - Hauteur

1- La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 13 mètres à l'égout des toitures, ni 3 étages droits en plus du rez-de-chaussée.

2- La règle est le respect de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes : l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle maximale de hauteur édictée est autorisé dans la limite des conditions énumérées à l'alinéa 2.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage 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 ».

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses sont interdites.

FAÇADES du bâti principal et des annexes

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni taloché, ni lissé, ils doivent être de préférence grattés à la truelle.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant. Toutefois, rue Chalamet et rue du Savel, seuls les enduits à la chaux d'un ton « sable du pays » sont autorisés.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

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

- Habitat privé : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement doit être aménagé sur la propriété.
- Habitat social : 1 place par logement pourra être imposé.
- Constructions à usage de bureaux, de services et de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

- Constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors oeuvre brute de l'établissement.
- Hôtels / restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Etablissements scolaires : de 1^{er} degré : 1 place par classe ; de sd degré : 2 places par classe.
- Etablissements ouverts au public (autre que scolaires) : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservés aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.
- Modalités d'applications : En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application des articles L421-3 et R332-17 à 24 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

Article UA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Développée à la périphérie immédiate du centre de Lamastre, la zone UB garde une vocation mixte d'habitat, individuel ou collectif, de services et d'activités. Les constructions sont, disposées en ordre continu ou discontinu suivant les caractéristiques de la parcelle et des constructions voisines.

Cette zone comprend un secteur UB□ à vocation sportive.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel

Toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur concernant la lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Article UB 1 - Occupation et Utilisation du sol admises

ρ Dans toute la zone UB, y compris en secteur UB□ :

- Les constructions et les installations y compris classées soumises à déclaration nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (ouvrages techniques, voirie, réseaux divers, transport collectif, ...), à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

ρ Dans toute la zone UB à l'exception du secteur UB□ :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - de bureaux et de services.
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 200 m².
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage.

- Les équipements collectifs à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- La construction des annexes, y compris les piscines et leurs locaux techniques, des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les groupes d'habitation et les lotissements à usage d'habitation.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage industriel existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- L'extension mesurée des entrepôts commerciaux existants.
- Les constructions à usage de stationnement sous réserve de leur intégration à l'architecture locale et que leur accès ne constitue pas une gêne à la circulation.
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sport.

ρ En secteur UBl uniquement:

- les bâtiments à vocation sportive, les aires de jeux, de sports et les installations qui leur sont liés.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie

ρ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- Le long des routes départementales 533, 534 et 578, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire. Notamment, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises, commerces ..), des dispositions particulières pourront être exigées.

ρ Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

ρ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ρ Assainissement

Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux usées

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

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau ou dans l'attente de la réalisation des équipements dont l'échéance aura préalablement été fixée, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire. Quand le réseau sera réalisé, le branchement sera obligatoire.

b) Eaux usées industrielles

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ρ Electricité

Le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou posés en façade.

ρ Téléphone / Télédistribution

Les câbles seront posés en façade, ou en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou places publiques actuel ou futur.

La construction à l'alignement ou en retrait pourra être imposée par référence à la situation des constructions voisines existantes ou pour assurer la sécurité de la circulation des voitures et des piétons.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction peut être édifiée sur une ou plusieurs limites latérales, de préférence en s'accolant au bâti existant.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation en limite séparative n'est pas obligatoire. Elle peut cependant être imposée en présence d'une façade sur rue bien identifiée qu'il est souhaitable de préserver.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Les bâtiments annexes devront être accolés aux bâtiments principaux sauf cas d'impossibilité technique ou architectural.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10 - Hauteur

1. La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 13 mètres à l'égout des toitures, ni 3 étages droits en plus du rez-de-chaussée.
2. La règle est le respect de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes : l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de hauteur maximum édictée ci-dessus est autorisé dans la limite des conditions énumérées à l'alinéa 2.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage 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 ».

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECTS

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses sont interdites.

FAÇADES du bâti principal et des annexes

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni taloché, ni lissé, ils doivent être de préférence grattés à la truelle

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

ANNEXES Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal. **Article UB 12 - Stationnement des véhicules**

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

- Habitat privé : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement doit être aménagé sur la propriété.
- Habitat social : 1 place par logement pourra être imposée.
- Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces courants et d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
- Hôtels / restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Etablissements scolaires : de 1^{er} degré : 1 place par classe ; de sd degré : 2 places par classe.
- Etablissements ouverts au public (autre que scolaires) : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservés aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

Modalités d'applications : En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application des articles L421-3 et R332-17 à 24 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

Article UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

ZONE UD – modification approuvée par délibération n° 2016-021 du 29.02.2016

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Zone résidentielle dans laquelle prédomine l'habitat individuel. De faible densité, cette zone a une forme urbaine aérée avec large place faite aux espaces non bâtis.

Cette zone comprend un secteur UDb réservé à l'hôpital local.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel

Toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur concernant la lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Article UD 1 - Occupation et Utilisation du sol admises

ρ Dans toute la zone UD, y compris en secteur UDb :

- Les constructions et les installations y compris classées soumises à déclaration nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (ouvrages techniques, voirie, réseaux divers, transport collectif, ...), à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ρ Dans toute la zone UD, à l'exception du secteur UDb :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement.
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 200 m².
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage.

- Les équipements collectifs à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- La construction des annexes, y compris les piscines et leurs locaux techniques, des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les groupes d'habitation et les lotissements à usage d'habitation.
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes.
- **Les extensions des équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage industriel existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sport.

ρ **En secteur UDb uniquement :**

- Les bâtiments à vocation d'établissements hospitaliers.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 - Accès et voirie

ρ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi :

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Le long des routes départementales 533, 534 et 578, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire. Notamment, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entreprises, commerces..), des dispositions particulières pourront être exigées.

ρ Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

ρ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ρ Assainissement

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux usées

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

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau ou dans l'attente de la réalisation des équipements dont l'échéance aura préalablement été fixée, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une

étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire. Quand le réseau sera réalisé, le branchement sera obligatoire.

b) Eaux usées industrielles

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ρ Electricité / Téléphone / Télédistribution

Les réseaux sont installés en souterrain dans les lotissements et groupes d'habitation.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des terrains est de 1 000 m² par construction.

Toutefois,

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées sur des parcelles d'une superficie inférieure à ce minima à la date de publication du POS est autorisé ainsi que la construction des annexes.
- cette surface est ramenée à 500 m² dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble.

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Article UD 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, et à 3 mètres au moins des voies propres aux opérations d'ensemble.

Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante implantée à l'alignement ou en deçà du retrait imposé est autorisé. La construction de bâtiments hospitaliers ou médico-sociaux en alignement ou en deçà du retrait imposé est également autorisée.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Article UD 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage des constructions) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, la construction en limite séparative peut être autorisée :

- Pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout.
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ; dans ce cas, seules les limites intérieures à l'opération sont concernées.
- sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.

Article UD 8 - Implantation de constructions sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Les bâtiments annexes devront être accolés aux bâtiments principaux sauf cas d'impossibilité technique ou architectural.

Article UD 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UD 10 - Hauteur

1. La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 10 mètres au faîtage , ni 2 étages droit en plus du rez-de-chaussée. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics et aux bâtiments hospitaliers ou médico-sociaux.
2. La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1.20 mètre Lorsque le mur de clôture est associé d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.
3. La hauteur des murs de clôture en limite de propriété est limitée à 0.60 mètre. Lorsque le mur de clôture est associé d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.

Article UD 11 - Aspect extérieur

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage 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 »

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf en zone UDb (l'hôpital ne comporte que des toitures-terrasses).

Les bâtiments construits avec une toiture terrasse, qu'ils soient privés ou publics, pourront faire l'objet d'une extension dans le respect de l'architecture existante.

FAÇADES du bâti principal et des annexes

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni taloché, ni lissé, ils doivent être de préférence grattés à la truelle.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Article UD 12 - Stationnement des véhicules

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

- Habitat privé : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.H.O.N. avec un minimum de 1 place par logement aménagée sur la propriété.
- Habitat social : 1 place par logement pourra être imposée.
- Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces courants et d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'établissement.
- Hôtels / restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Etablissements scolaires : de 1^{er} degré : 1 place par classe ; de second degré : 2 places par classe

- Etablissements ouverts au public (autre que scolaires) : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservés aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.
- Modalités d'applications : En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L421-3 et R332-17 à 24 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En zone UDb (hôpital), le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs est assuré sur le parking privé de l'établissement construit à proximité sur deux niveaux. Sa capacité étant suffisante au vu des besoins, il n'est pas imposé un nombre de places précis.

Article UD 13 - Espaces libres et plantations

ρ Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements

ρ Espaces verts des opérations d'ensemble

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Pour les opérations de plus de 10 logements, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts communs est au minimum égale à 6% de la surface totale de l'opération.

Sections 3 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UD 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

En secteur UDb : il n'est pas fixé de C.O.S..

En dehors du secteur UDb : le C.O.S. est fixé à 0.4.

Article UD 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE UI

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités commerciales , artisanales et industrielles dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre des constructions dans les conditions ci-dessous.

Elle comprend :

- un secteur UIa dans lequel les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives,*
- un secteur UIr de risque d'inondation.*

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel

Toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur concernant la lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Article UI 1 - Occupation et Utilisation du sol admises

ρ Dans toute la zone UI, y compris en secteur UIa, et à l'exception du secteur UIr :

- Les constructions et les installations y compris classées soumises à déclaration nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (ouvrages techniques, voirie, réseaux divers, transport collectif, ...), à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage :
 - d'artisanat,
 - d'industrie,
 - d'entrepôts de stockage,
 - et extension de bâtiments commerciaux existants.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les aires de stationnements ouvertes au public.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions à usage d'équipement collectif directement liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sur la zone.

- Les locaux nécessaires à la vente des produits fabriqués ou transformés sur place.
- Les constructions à usage de stationnement nécessaires et directement liées aux habitations et activités présentes ou autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ρ Dans le secteur UIr :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

1) Occupations et utilisations du sol futures :

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées..
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les aires publiques de stationnement, sous réserve de la définition et de la mise en place d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- Les bâtiments à usage artisanal liés à une activité artisanale existante à condition d'être implantés sur la même unité foncière.
- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum).

2) Ouvrages et constructions existantes :

- L'extension d'un bâtiment pour aménagement d'un abri ouvert.
- La surélévation mesurée des constructions existantes dans un souci de mise en sécurité, c'est-à-dire, à condition qu'elle corresponde au transfert du niveau habitable le plus exposé (rez-de-chaussée).
- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas de public.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3 - Accès et voirie

ρ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

ρ Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules lourds et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

ρ Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

ρ Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Eaux usées

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

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau ou dans l'attente de la réalisation des équipements dont l'échéance aura préalablement été fixée, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire. Quand le réseau sera réalisé, le branchement sera obligatoire.

b) Eaux usées industrielles

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à :

- 12 mètres au moins de l'axe des voies communales et des RD 533, 534 et 578,
- 10 mètres au moins de l'axe des RD 2, 236, 269 et 283.

L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment implanté en deçà de ces retraits peut être autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, en UIa, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Article UI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 mètres.

Article UI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface totale de la parcelle.

Article UI 10 - Hauteur

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

Cette règle n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

D'autre part, les dispositions du présent article peuvent ne pas être imposées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (exemple : pylône à haute tension).

Article UI 11 - Aspect extérieur

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

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

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

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

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

- Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et tertiaires :
 - Constructions à usage de bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre brute de l'immeuble.
 - Etablissements industriels : 1 place de stationnement pour 2 employés est exigée ; à ces espaces s'ajoutent les espaces pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
 - Constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors oeuvre brute de l'établissement.
 - Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface hors oeuvre brute.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Les marges d'isolement, en limite de zone, doivent être plantées d'au moins une rangée d'arbres de haute tige. L'espacement et les essences des arbres seront fixés par le services municipaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Les façades de terrains affectés à des dépôts et entrepôts doivent être accompagnés d'une rangée de haie vives d'essence locale.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

Article UI 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NA

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. Elle ne peut être urbanisée qu'après une modification du POS ou par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pendant la durée du POS.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NA 1 - Occupation et Utilisation du sol admises

- Les constructions et les installations y compris classées soumises à déclaration nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (ouvrages techniques, voirie, réseaux divers, transport collectif, ...), à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions existantes.

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 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article NA 3 - Accès et voirie

ρ Accès

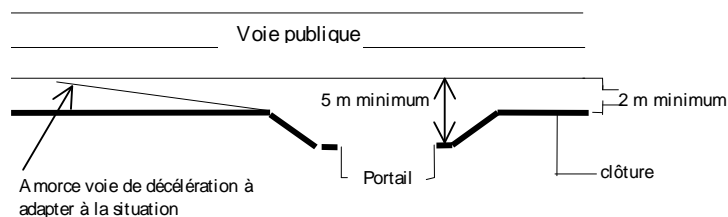
Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- en cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

ρ Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

ρ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, conformément à la réglementation en vigueur. Notamment, tout captage doit être réalisé à une distance de 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

ρ Assainissement

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

- Les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux usées

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

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau ou dans l'attente de la réalisation des équipements dont l'échéance aura préalablement été fixée, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire. Quand le réseau sera réalisé, le branchement sera obligatoire.

b) Eaux usées industrielles

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ρ Electricité / Téléphone / Télédistribution

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les câbles aériens sont autorisés sur poteaux bois.

Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimum de 1000 m². Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées sur des parcelles d'une superficie inférieure à ce minima à la date de publication du POS est autorisé ainsi que la construction des annexes.

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au schéma général d'assainissement.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à :

- 8 mètres au moins de l'axe des voies communales,
- 10 mètres au moins des RD 2, 236, 269 et 283,

- 12 mètres au moins de l'axe des RD 533, 534 et 578.

L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment implanté en deçà de ces retraits peut être autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Article NA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cependant, la construction en limite séparative peut être autorisée :
 - Pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout.
 - sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.

Article NA 8 - Implantation de constructions sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Les bâtiments annexes devront être accolés aux bâtiments principaux sauf cas d'impossibilité technique ou architectural.

Article NA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article NA 10 - Hauteur

- 1 La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 10 mètres au faîtage , ni 2 étages droit en plus du rez-de-chaussée. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- 2 La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1.20 mètre Lorsque le mur de clôture est associé d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.
- 3 La hauteur des murs de clôture en limite de propriété est limitée à 0.60 mètre. Lorsque le mur de clôture est associé d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.

Article NA 11 - Aspect extérieur

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage 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 »

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses sont interdites.

FAÇADES du bâti principal et des annexes

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni taloché, ni lissé, ils doivent être de préférence grattés à la truelle

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade .

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Article NA 12 - Stationnement des véhicules

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

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement doit être aménagé sur la propriété.
- Constructions à usage de bureau, de commerces courants et d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article NA 13 - Espaces libres et plantations

ρ Espaces verts des opérations d'ensemble

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Pour les opérations de plus de 10 logements, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts communs est au minimum égale à 6% de la surface totale de l'opération.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article NA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

Article NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

ZONE NAa

Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat urbanisable pendant la durée du POS après réalisation des équipements publics nécessaires (eau, assainissement, voirie) sous forme d'opérations d'ensemble et selon un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Elle comporte un secteur NAae réservé à l'accueil d'équipements collectifs à vocation de loisirs, sportifs, touristiques, éducatifs, culturels et à l'accueil des services publics et des constructions à vocation d'activités industrielles et artisanales.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NAa 1 - Occupation et Utilisation du sol admises

ρ Dans toute la zone NAa, y compris en secteur NAae :

- Les constructions et les installations y compris classées soumises à déclaration nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (ouvrages techniques, voirie, réseaux divers, transport collectif, ...) les équipements collectifs d'intérêt général (cimetières, ...), à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions existantes et implantées à proximité immédiate.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

ρ Dans toute la zone NAa, à l'exception du secteur NAae :

Outre les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus, pourraient être autorisées celles visées au paragraphe ci-après, sous réserve qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'une superficie au moins égale à 1 ha ou de l'ensemble de la zone si celle-ci fait moins de 1 ha et qui respectera les conditions suivantes :

- S'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone NAa concernée.
- Etre desservie par les réseaux.
- Ne pas compromettre les réalisations ultérieures.
- Ne pas entraîner la formation de résidus inconstructibles ou d'enclaves.

Dans ces conditions, sont autorisées les constructions suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitat et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement.
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 200 m².
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage.
- Les équipements collectifs à conditions que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- La construction des annexes, y compris les piscines et leurs locaux techniques, des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les groupes d'habitation et les lotissements à usage d'habitation.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage industriel existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports.

ρ En secteur NAae uniquement :

Les constructions à usage :

- D'équipements collectifs à vocation de loisirs sportifs, touristiques, éducatifs, culturels.
- D'activités industrielles et artisanales.

Article NAa 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa1 sont interdites.

Article NAa 3 - Accès et voirie

ρ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi :

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Le long des routes départementales 533, 534 et 578, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire. Notamment, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entreprises, commerces ..), des dispositions particulières pourront être exigées.

ρ Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Article NAa 4 - Desserte par les réseaux

ρ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ρ Assainissement

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux usées

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

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau ou dans l'attente de la réalisation des équipements dont l'échéance aura préalablement été fixée, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire. Quand le réseau sera réalisé, le branchement sera obligatoire.

b) Eaux usées industrielles

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ρ Electricité / Téléphone / Télédistribution

Les réseaux sont installés en souterrain dans les lotissements et groupes d'habitation.

Article NAa 5 – Caractéristiques des terrains

La surface minimale des terrains est de 1 000 m² par construction, dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble.

Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées sur des parcelles d'une superficie inférieure à ce minima à la date de publication du POS est autorisé ainsi que la construction des annexes.

Article NAa 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois,

- Cette règle ne concerne pas les voies propres aux opérations d'ensemble.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante implantée à l'alignement ou en deçà du retrait imposé est autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Article NAa 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage des constructions) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, la construction en limite séparative peut être autorisée :

Pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout.

Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ; dans ce cas, seules les limites intérieures à l'opération sont concernées sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.

Article NAa 8 - Implantation de constructions sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres. L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis. Les bâtiments annexes devront être accolés aux bâtiments principaux sauf cas d'impossibilité technique ou architectural.

Article NAa 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface totale de la parcelle.

Article NAa 10 - Hauteur

1. La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 10 mètres au faîtage, ni 2 étages droit en plus du rez-de-chaussée. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
2. La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1.20 mètre. Lorsque le mur de clôture est associé d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.
3. La hauteur des murs de clôture en limite de propriété est limitée à 0.60 mètre. Lorsque le mur de clôture est associé d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.

Article NAa 11 - Aspect extérieur

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage 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 »

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses sont interdites.

FAÇADES du bâti principal et des annexes

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni taloché, ni lissé, ils doivent être de préférence grattés à la truelle.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Article NAa 12 - Stationnement des véhicules

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

- Habitat privé : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.H.O.N. avec un minimum de 1 place par logement aménagée sur la propriété.
- Habitat social : 1 place par logement pourra être imposée.
- Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces courants et d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'établissement.

- Hôtels / restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Etablissements scolaires : de 1^{er} degré : 1 place par classe ; de second degré : 2 places par classe.
- Etablissements ouverts au public (autre que scolaires) : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservés aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.
- Modalités d'applications : En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L421-3 et R332-17 à 24 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article NAa 13 - Espaces libres et plantations

ρ Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

ρ Espaces verts des opérations d'ensemble

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Pour les opérations de plus de 10 logements, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts communs est au minimum égale à 6% de la surface totale de l'opération.

Sections 3 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article NAa 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

Article NAa 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE NB – Modifiée par délibération du 7.2.2011

Il s'agit d'une zone partiellement desservie par des équipements dont le renforcement n'est pas prévu et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Elle comporte un secteur NBt à vocation touristique.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel

- Toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur concernant la lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.
- Les zones NB intègrent des terrains qui ne sont pas aptes à l'assainissement autonome. Ces terrains ne pourront donc être constructibles qu'à la condition que le projet prévoit un dispositif d'assainissement autonome sur un terrain apte à l'assainissement situé à proximité.

Article NB 1 - Occupation et Utilisation du sol admises

ρ Dans toute la zone NB, y compris en secteur NBt :

- Les constructions et les installations y compris classées soumises à déclaration nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (ouvrages techniques, voirie, réseaux divers, transport collectif, ...), à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage industriel existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- L'extension mesurée des constructions à usage agricole existantes dans les limites imposées par la loi d'Orientation Agricole.
- La construction des annexes, y compris les piscines et leurs locaux techniques, des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ρ En NB uniquement, à l'exception du secteur NBt :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - de stationnement.
- Les constructions à usage artisanal situées sur la même unité foncière que le logement de l'exploitant et sous réserve de ne pas générer de nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage.
- Les constructions à usage de bureaux et services, situées sur la même unité foncière que le logement de l'exploitant.

ρ En NBt uniquement :

- Les terrains de camping et de caravanage, et les aménagements nécessaires à leur évolution.
- Les constructions nécessaires à l'évolution des activités de loisirs, de restauration et d'hôtellerie existantes.

Article NB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article NB 3 - Accès et voirie

ρ Accès

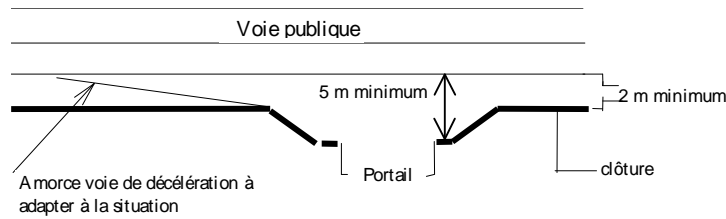
Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- en cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

ρ Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux

ρ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, conformément à la réglementation en vigueur. Notamment, tout captage doit être réalisé à une distance de 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

ρ Assainissement

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.
- Les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux usées

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

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surface, forme et pente des terrains, à la nature du sol et conforme à la réglementation, au schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur. Le système l'assainissement autonome adapté des eaux usées provenant des établissements autres que les maisons individuelles d'habitation devra faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire.

b) Eaux usées industrielles

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ρ Electricité / Téléphone / Télédistribution

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les câbles aériens sont autorisés sur poteaux bois.

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimum de **1 200 m²**. Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées sur des parcelles d'une superficie inférieure à ce minima à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols est autorisé ainsi que la construction des annexes.

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au schéma général d'assainissement.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à :

- 8 mètres au moins de l'axe des voies communales.
- 10 mètres au moins de l'axe des RD 2, 236, 269 et 283.
- 12 mètres au moins de l'axe des RD 533, 534 et 578.

L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment implanté en deçà de ces retraits peut être autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Article NB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cependant, la construction en limite séparative peut être autorisée :
 - Pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout
 - sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.

Article NB 8 - Implantation de constructions sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Les bâtiments annexes devront être accolés aux bâtiments principaux sauf cas d'impossibilité technique ou architectural.

Article NB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface totale de la parcelle.

Article NB 10 - Hauteur

- 1 La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 10 mètres au faîtage , ni 2 étages droit en plus du rez-de-chaussée. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- 2 La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1.20 mètre Lorsque le mur de clôture est associé d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.
- 3 La hauteur des murs de clôture en limite de propriété est limitée à 0.60 mètre. Lorsque le mur de clôture est associé d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.

Article NB 11 - Aspect extérieur

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage 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 ».

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.
Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines.
La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.
Les toitures terrasses sont interdites.

FAÇADES du bâti principal et des annexes

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.
Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants
Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni taloché, ni lissé, ils doivent être de préférence grattés à la truelle
La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.
Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Article NB 12 - Stationnement des véhicules

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

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement doit être aménagé sur la propriété.
- Constructions à usage de bureau, de services, de commerces courants et d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

- Hôtels / restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article NB 13 - Espaces libres et plantations

ρ Espaces verts des opérations d'ensemble

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Pour les opérations de plus de 10 logements, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts communs est au minimum égale à 6% de la surface totale de l'opération.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article NB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

Article NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

ZONE NC

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur économique du sol ou du sous-sol, de la qualité des sites.

Elle comprend :

- *un secteur NCa où les installations classées sont interdites,*
- *un secteur NCp correspondant à une zone de protection des captages d'eau potable,*
 - *un secteur NCr de risque d'inondation,*
- *un secteur NCc d'exploitation des richesses du sous-sol.*

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NC 1 - Occupation et Utilisation du sol admises

Dans toute la zone NC, y compris en secteurs NCa et NCp, et à l'exception du secteur NCr :

- Les constructions à usage agricole.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition que le toit et le gros oeuvre soit en état.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles et qu'elles soient implantées à proximité immédiate du corps de l'exploitation.
- Les piscines et leurs locaux techniques à condition d'être implantés à proximité immédiate du bâtiment à usage d'habitation.
- Les gîtes à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole et réalisés dans des bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités agricoles.
- Les campings directement liés à une exploitation agricole en activité et limités à 5 000 m² et 15 emplacements.
- En secteur NCp, toutes les constructions énumérées ci-dessus seront préalablement soumises à l'avis d'un hydrogéologue.

Dans toute la zone NC, à l'exception des secteurs NCa et NCr :

- Les constructions et les installations y compris classées soumises à déclaration nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (ouvrages techniques, voirie, réseaux divers, transport collectif, ...), à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- Les installations classées liées aux exploitations agricoles présentes sur la zone.
- En secteur NCp, toutes les constructions énumérées ci-dessus seront préalablement soumises à l'avis d'un hydrogéologue.

Dans le secteur NCc :

Sont autorisées :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les constructions et installations classées nécessaires à leur fonctionnement.
- les installations et travaux divers nécessaires à leur fonctionnement ;

Dans le secteur NCr :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Occupations et utilisations du sol futures :

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les bâtiments agricoles ouverts destinés au stockage liés et nécessaires à une exploitation agricole existante.
- Les piscines liées à un bâtiment existant avec local technique étanche en cas d'inondation.
- **Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum).**

Ouvrages et constructions existantes :

- L'extension d'un bâtiment pour aménagement d'un abri ouvert
- La surélévation mesurée des constructions existantes dans un souci de mise en sécurité, c'est-à-dire, à condition qu'elle corresponde au transfert du niveau habitable le plus exposé (rez-de-chaussée).
- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas du public.

2) Campings existants :

Piscines

- Les piscines sont autorisées, à condition d'avoir un local technique étanche.

Terrasses

Les terrasses couvertes ou non couvertes sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à l'extension d'un bâtiment existant,
- qu'elles soient (et demeurent) ouvertes.

Les terrasses n'entrent pas dans le calcul des surfaces (création et/ou extension des bâtiments) mentionnées dans les paragraphes suivants

Sanitaires

- La reconstruction est autorisée.
- L'extension limitée de l'emprise au sol (30 % de l'emprise initiale) est autorisée une seule fois.
- L'extension par surélévation (100 % de ce qui existe) est autorisée, à condition que les installations techniques nécessaires à cette extension qui sont sensibles à l'eau (armoires électriques, cumulus, ...) soient situées à l'étage.
Concernant la hauteur total du bâtiment, il conviendra de respecter les règles de hauteurs imposées dans le P.O.S..
- La création, à condition qu'elle corresponde soit :
 - * aux besoins de l'établissement,
 - * à sa mise aux normes ou à son classement.

Hébergement du gardien

Le logement du gardien est limité à 40 m² de surface hors œuvre nette. Cette réalisation pourra s'envisager, soit par extension d'un bâtiment existant, soit par la création d'une construction.

Bâtiments de services

- Les règles d'extension et de création s'appliquent à chacun des usages décrit ci-dessous.
- Pour le magasin d'alimentation, le bâtiment d'accueil et celui d'animation, les règles sont identiques, à savoir :
 - * L'extension du bâtiment existant est autorisée, à la double condition : de ne pas dépasser 30 % de la surface hors œuvre nette initiale, et que la surface hors œuvre nette totale ne dépasse pas 40 m².
 - * Tout bâtiment d'une surface hors œuvre nette initiale supérieure à 40 m², ne peut être étendu.
 - * La création d'un bâtiment pour chaque usage est autorisée, à condition que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 40 m².
- Pour le bar et le restaurant, les règles sont identiques, à savoir :
 - * L'extension du bâtiment existant est autorisée, à la double condition : de ne pas dépasser 30 % de la surface hors œuvre nette initiale, et que la surface hors œuvre nette totale ne dépasse pas 100 m².
 - * Tout bâtiment d'une surface hors œuvre nette initiale supérieure à 100 m², ne peut être étendu.
 - * La création d'un bâtiment est autorisée, à condition que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 100 m².
- Pour toute extension et/ou pour toute création de bâtiment, il sera imposé la suppression d'un emplacement situé en zone inondable.
Si l'extension des bâtiments (jusqu'à concurrence de ce qui est autorisé : 40 ou 100 m²) est réalisée en plusieurs étapes, la suppression d'un emplacement ne sera imposée qu'une seule fois, c'est-à-dire, lors de la première demande, quelle que soit la nature du bâtiment.

Transfert d'emplacements

- Le transfert d'emplacement dans une même zone ou de la zone fortement exposée (zone 1) à la zone moyennement exposée (zone 2) ne peut donner lieu à une augmentation de la capacité du camping.

Seul le transfert de la zone 1 et/ou 2 vers la zone faiblement exposée (zone 3 ou secteur 2a) offre la possibilité d'augmenter la capacité du camping, dans la proportion de 1 pour 2 (1 suppression pour deux créations).

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 - Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

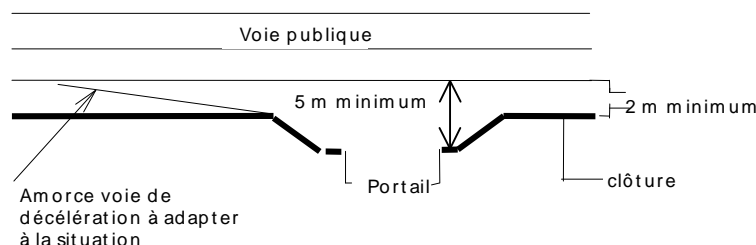
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- en cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

Tout accès sur la RD 534 devra recevoir l'accord du service gestionnaire et de la Mairie.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne devra être traité suivant les indications décrites exprimées dans le schéma ci-dessous :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

Article NC 4 - Desserte par les réseaux

ρ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe. A défaut de réseau public, les captages, forages ou puits particuliers seront autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

ρ Assainissement

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Eaux usées

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

a) *Eaux usées domestiques*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surface, forme et pente des terrains, à la nature du sol et conforme à la réglementation, au schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur. Le système l'assainissement autonome adapté des eaux usées provenant des établissements autres que les maisons individuelles d'habitation devra faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire.

b) *Eaux usées industrielles*

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

Article NC 5 - Caractéristique des terrains

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme aux normes techniques en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à :

- 8 mètres au moins de l'axe des voies communales,
- 10 mètres au moins de l'axe des RD 2, 236, 269 et 283,
- 12 mètres au moins de l'axe des RD 533, 534 et 578.

L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment implanté en deçà de ces retraits peut être autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Article NC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.
2. Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 100 mètres des limites des zones U, NA et NB et les constructions à usage d'habitation devront respecter les distances de recul imposées par la législation des installations classées, conformément à l'article 105 de la Loi d'Orientation Agricole de juillet 1999.

Article NC 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Les bâtiments annexes devront être accolés aux bâtiments principaux sauf cas d'impossibilité technique ou architectural.

Article NC 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article NC 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 10 mètres au faîtage et deux étages droit en plus du rez-de-chaussée pour les constructions.

Article NC 11 - Aspect extérieur

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage 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 »

De plus , toute construction devra respecter les règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

Les constructions à usage d'habitation devront en outre respecter les règles suivantes :

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses sont interdites.

FACADES du bâti principal et des annexes

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni taloché, ni lissé, ils doivent être de préférence grattés à la truelle.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade .

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Article NC 12 - Stationnement des véhicules

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article NC 13 - Espaces libres et plantations

Le cadre naturel doit être préservé et la végétation existante maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les bâtiments d'élevage industriels doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée, conformément au croquis ci-dessous :



Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

Section 3 – Possibilité maximale d'occupation maximale d'occupation des sols

Article NC 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

Article NC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

ZONE ND

Zone naturelle 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, historique ou écologique.

Elle comprend quatre secteurs :

- ***un secteur ND□ à vocation de sports et de loisirs,***
- ***deux secteurs ND□r1 et NDr1 de risque d'inondation (aléa fort),***
- ***deux secteurs ND□r2 et NDr2 de risque d'inondation (aléa moyen),***
 - ***un secteur ND□r3 de risque d'inondation (aléa faible),***
 - ***deux secteurs NDr et ND□r de risque d'inondation,***
- ***un secteur NDp correspondant à une zone de protection des captages d'eau potable.***

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ND 1 - Occupation et Utilisation du sol admises

ρ Dans toute la zone ND, y compris en secteurs ND□ et NDp, et à l'exception des secteurs ND□r1, NDr1, ND□r2, NDr2, ND□r3, ND□r et NDr :

- Les constructions et les installations y compris classées soumises à déclaration nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (ouvrages techniques, voirie, réseaux divers, transport collectif, ...), à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation existantes à condition que le toit et le gros oeuvre soit en état, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- L'extension mesurée des constructions à usage agricole existantes dans les limites imposées par la Loi d'Orientation Agricole de juillet 1999.
- La construction des annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaire aux aménagements de la zone.
- En secteur NDp, toutes les constructions énumérées ci-dessus seront préalablement soumises à l'avis d'un hydrogéologue.

ρ Dans toute la zone ND y compris en secteur NDp, à l'exception des secteurs ND□, ND□r1, NDr1, ND□r2, NDr2, ND□r3, ND□r et NDr :

- L'aménagement et l'extension des constructions forestières existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- Les bâtiments nouveaux nécessaires à l'extension ou l'évolution des activités forestières existantes sous réserve d'être regroupés à d'autres constructions préexistantes et à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer leur bonne intégration paysagère (plantation, choix des matériaux ...).
- En secteur NDp, toutes les constructions énumérées ci-dessus seront préalablement soumises à l'avis d'un hydrogéologue.

ρ En secteur ND□ uniquement :

- Les aires de jeux et de sports.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs liés aux activités de sports et de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage et les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

ρ En secteurs NDr1, NDr2, ND□r1, ND□r2, ND□r3, ND□r et NDr uniquement :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les installations et travaux divers destinées à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 5 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- Les aires publiques de stationnement, à condition que leur liaison avec le centre-bourg soit assurée.
- L'extension d'un bâtiment pour aménagement d'un abri ouvert.
- Dans un souci d'améliorer les conditions de sécurité : la surélévation des habitations existantes, à la double condition :
 - qu'elle corresponde au transfert du niveau habitable le plus exposé,
 - que le niveau ainsi créé soit situé hors d'eau.

- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas du public.

ρ En secteur ND□r1, ND□r2, ND□r et ND□r3 uniquement :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.

ρ En secteur NDr1 et NDr uniquement :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

Sont autorisés l'aménagement et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3 - Accès et voirie

ρ Accès

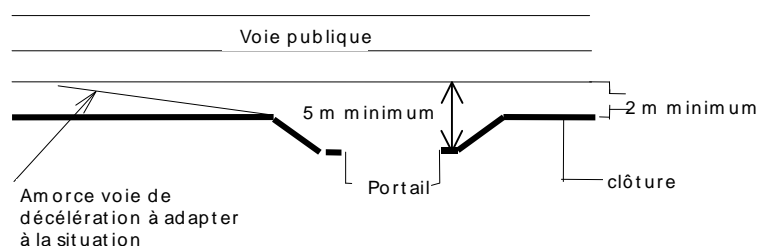
Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- en cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne devra être traité suivant les indications décrites exprimées dans le schéma ci-dessous :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

ρ Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article ND 4 - Desserte par les réseaux

ρ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, les captages, forages ou puits particuliers seront autorisés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

ρ Assainissement

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Eaux usées

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

a) *Eaux usées domestiques*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surface, forme et pente des terrains, à la nature du sol et conforme à la réglementation, au schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur. Le système l'assainissement autonome adapté des eaux usées provenant des établissements autres que les maisons individuelles d'habitation devra faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire.

b) Eaux usées industrielles

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

Article ND 5 - Caractéristique des terrains

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme aux normes techniques en vigueur.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à :

- 8 mètres au moins de l'axe des voies communales.
- 10 mètres au moins de l'axe des RD 2, 236, 269 et 283.
- 12 mètres au moins de l'axe des RD 533, 534 et 578.

L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment implanté en deçà de ces retraits peut être autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Article ND 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.
2. Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 100 mètres des limites des zones U, NA et NB et les constructions à usage d'habitation devront respecter les distances de recul imposées par la législation des installations classées.

Article ND 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Les bâtiments annexes devront être accolés aux bâtiments principaux sauf cas d'impossibilité technique ou architectural.

Article ND 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article ND 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 10 mètres au faîtage et deux étages droit en plus du rez-de-chaussée pour les constructions.

Article ND 11 - Aspect extérieur

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage 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 ».

De plus , toute construction devra respecter les règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses sont interdites.

FAÇADES du bâti principal et des annexes

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni taloché, ni lissé, ils doivent être de préférence grattés à la truelle.

La couleur des enduits des façades et des menuiseries extérieures doit être choisie parmi celles inscrites au nuancier déposé en Mairie.

Les façades des annexes ont une couleur similaire aux façades de la construction principale.

ELEMENTS ANNEXES DES FAÇADES

Les volets ont un ton clair pastel.

Article ND 12 - Stationnement des véhicules

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article ND 13 - Espaces libres et plantations

Le cadre naturel doit être préservé et la végétation existante maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les bâtiments d'élevage industriels doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée.

Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

Section 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article ND 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

Article ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE IV
RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS
ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit d'un rappel des articles du code de l'urbanisme importants pour l'utilisation du sol.

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE L 110 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports, répondant à la diversité des besoins et des ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

REGLES GENERALES DE L'URBANISME

qui restent applicables dans les territoires dotés d'un plan d'occupation des sols

ARTICLE R 111.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3.2. :

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

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 la nature de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) A la réalisation des 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R 111.14 :

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

- a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;
- b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière ;
- c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
- d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b) ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1) de l'article 1585 A du code général des impôts, renoncé à la percevoir.

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 des 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 dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au c) de l'article R 122.15.

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.

PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME - PLANS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE L 121.10 :

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment 'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

Les dispositions du présent article valent "loi d'aménagement et d'urbanisme" au sens de l'article L 111.1.1 du présent code.

ARTICLE L 123.1 :

Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas des secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

A cette fin, ils doivent, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution :

1. Délimiter des zones urbaines en prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport, des populations actuelles ou futures. La délimitation de ces zones prend en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants. Les Plans d'Occupation des Sols déterminent l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;

2. Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination et leur nature.

Ils peuvent, en outre :

3. Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

4. Fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise ;

5. Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 4° ci-dessus et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter.

6. Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements qui peuvent y être prévus.

7. Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites des secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8. Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9. Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent.

10. Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

11. Délimiter les zones dans lesquelles pourront s'implanter les magasins de commerce de détail dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation est soumis à autorisation préalable de la Commission départementale d'urbanisme commercial, par l'article L 451-5 du présent Code.

12. Délimiter les zones visées à l'article L 372.3 du code des communes (zones d'assainissement collectif).

Les règles mentionnées au 2 et au 3 ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

Les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les plans d'occupation des sols doivent être compatibles avec les prescriptions prises en application de l'article L 111.1.1 et les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur, s'ils existent, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la Région, du Département ou d'autres intervenants. Ils prennent en considération les orientations définies par les chartes intercommunales.

Ils prennent en considération, les dispositions des programmes locaux de l'habitat lorsqu'ils existent.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE R 123.22 :

1. Sous réserve de ce qui est dit au 4 ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2. "Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332.15 et R 332.16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111.5, est déduite des possibilités de construction".

Les emplacements réservés visés à l'article R 123.18 (II,3) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations ;

3. "Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112.2".

4. Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1 ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R 123.21 (2, e) ;

5. Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L 123.1 et L 332.1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

ARTICLE R 112.2 :

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

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

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à destination d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE L 123.9 :

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 plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer 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.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

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 deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13.15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision dudit plan instituant l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

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.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12.3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 212.2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

ARTICLE R 123.32 :

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1 la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L 123.9.

Le Maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L 123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le Département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la Collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L 123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la Collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'Etablissement Public aux fins de mise à jour de plan d'occupation des sols.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L 130.1 :

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

"Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa".

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres 1er et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 Août 1963 ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421.2.1. à L 421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 Mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421.9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARTICLE L 130.2 :

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement "l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics" ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classée conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser, la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE R 130.5 :

Sous réserve des dispositions de l'article R 130.1, toute coupe ou abattage d'arbres compris dans un espace boisé classé est subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant notamment la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués qu'au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.

**TITRE V
DEFINITIONS**

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang).

AIRES DE STATIONNEMENT

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie, d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT

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

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.O.S. 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).

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembering, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CHANGEMENT D'AFFECTION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

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 (C.O.S.)

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.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

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 défrichage, 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.

DEFRICHEMENT

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 défrichage 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.

DEPOTS DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Exemple :

- dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte, pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

EMPLACEMENT RESERVE

- *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 P.O.S. 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 P.O.S., 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.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le terrain la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE : (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS : Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT : Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

PARCS D'ATTRACTIONS : Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (P.A.Z.)

Document d'urbanisme applicable à l'intérieur d'un périmètre de Z.A.C. et qui se substitue aux règles d'urbanisme définies par le P.O.S.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.O.S., c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.O.S.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)

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 ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.)

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre 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 œuvre, 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.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

TRANSFERT DE C.O.S.

C'est une opération soumise à l'accord de l'autorité administrative par laquelle les propriétaires de 2 terrains appartenant à la même zone urbaine (tant sur le plan réglementaire que géographique) acceptent de transférer leurs possibilités de construction pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture en application du mécanisme prévu aux articles L 332-1 et R 332-13 du Code de l'Urbanisme.

VOIRIE

Les cotes, données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle, correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Lors de la création de la Z.A.C., il peut être décidé de maintenir en vigueur les dispositions du P.O.S. ou bien d'élaborer un plan d'aménagement de zone (PAZ). Dans ce dernier cas, les règles du PAZ approuvé se substituent à celles du P.O.S. pendant la durée de la Z.A.C.