

Communauté de communes de la Semine

POS de Clarafond-Arcine



MODIFICATION N°3 DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Dossier pour APPROBATION

Document en date de Septembre 2016

APPROBATION

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil
communautaire N°DEL2016_084 du
28/09/2016,*

*Le Président,
M. Paul RANNARD*



PREFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE
Bureau de l'Organisation Administrative

- 6 OCT. 2016

ARRIVÉE



Espaces et Mutations

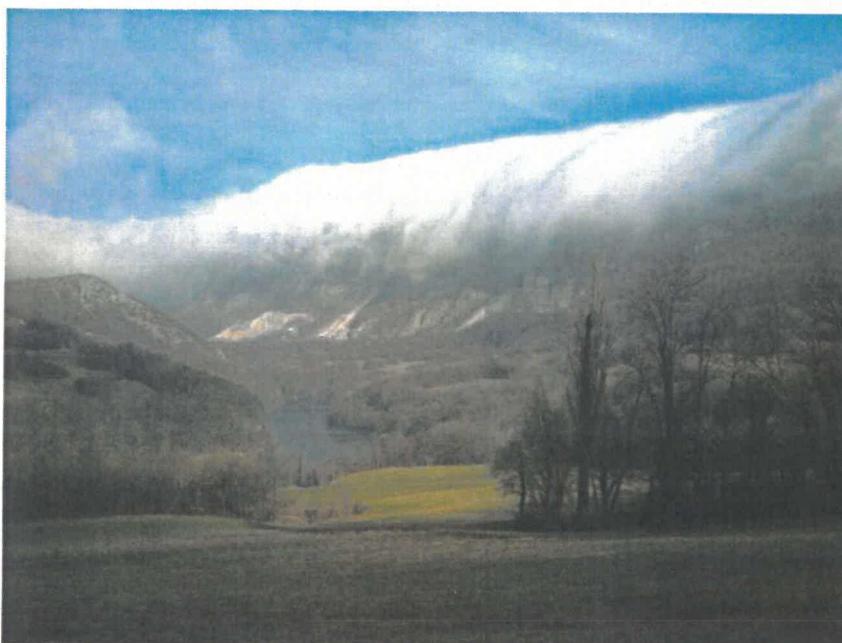
Etudes, conseil
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Allais
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

info@espaces-et-mutations.com

Communauté de communes de la Semine

POS de Clarafond-Arcine



**MODIFICATION N°3 DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

Document pour APPROBATION

2 – RÈGLEMENT

Document en date de Septembre 2016

APPROBATION

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil
communautaire N°DEL2016_084 du
28/09/2016,*

**Le Président,
M. Paul RANNARD**



Espaces et Mutations

Etudes, conseil
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adriastée
74650 Chavanod

info@espaces-et-mutations.com

Sommaire

SOMMAIRE **2**

TITRE 1-DISPOSITIONS GENERALES **3**

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **6**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ	32

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **36**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAB, NAC ET NAL	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NB	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND	53

TITRE 1·DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan.

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité du territoire de la commune de CLARAFOND-ARCINE.

ARTICLE 2- Portée du règlement à l'égard d'autres textes législatifs et réglementaires relatifs à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles L111-6, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées dans le dossier de POS.
3. Les articles du code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain.
4. La Loi du 9 Janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines qui comprennent les zones (et secteurs) suivantes :

- UA, UAa
- UB, UBp
- UC, UCa
- UL.

2. Les zones naturelles qui comprennent les zones (et secteurs) suivantes :

- NA
- NAb, NAba, NAc, NAI
- NB
- NC, NCc
- ND, NDm, NDs, NDI .

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

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

Lorsqu'un 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 but d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routiers.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès ou la modification des conditions d'accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire l'autorisation d'accès à cette voie préalablement à l'exécution des travaux.

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 et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies,

biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...).

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

ARTICLE 6 - Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée en toutes zones, dans un délai de 2 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, sauf l'article 11.

ARTICLE 7 - Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égout.

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

ARTICLE 8 - Clôtures

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité gestionnaire de la voirie peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

ARTICLE 9 - Secteurs de nuisances relatives au bruit.

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 98 - 795 du 1er décembre 1998.

ARTICLE 10- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

En application de cette loi, un recul particulier pourra être exigé pour l'implantation des constructions.

Titre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 0 - CARACTERES DE LA ZONE UA.

Cette zone délimite les chefs-lieux de CLARAFOND et ARCINE.

Le règlement incite à une valorisation architecturale des constructions, une urbanisation moyennement densifiée en accord avec l'échelle de la commune ainsi qu'une animation afin de remplir pleinement le rôle de Centre avec des activités tertiaires et des équipements publics complémentaires.

A Clarafond, le secteur UAa, délimité au cœur du chef-lieu autour de la mairie, est destiné à accueillir une densité plus importante.

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

ARTICLE UA 1 - Les occupations et utilisations du sol admises

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

- Les habitations.
- Les aires de stationnement.
- Les hôtels, les restaurants.
- Les commerces.
- Les équipements publics.
- Les établissements d'enseignement.
- Les constructions d'intérêt général.
- Les bureaux et services.
- Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- Les annexes fonctionnelles accolées des constructions autorisées ou existantes.
- 1 seule annexe fonctionnelle non accolée et 1 piscine par construction principale.
- Les clôtures.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Les créations d'établissements artisanaux sont autorisées à l'exception des activités soumises à autorisation.
- Les démolitions de bâtiments existants sont soumises à autorisation.

ARTICLE UA 2 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 sont interdites.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 3 - Accès et Voirie

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée +accotements) des voies privées nouvelles, ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 . Eau potable

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

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

4.3 : Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UA 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies

6.0 : Généralités

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

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1 : Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ou bien s'implanter en alignement avec un bâtiment déjà existant à la condition que cet alignement n'entraîne pas de gêne particulière.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UA 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines

7.0 : Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1 : Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines ou être implantées en limite dans le cas d'une autre construction existante en limite ne présentant pas d'ouverture sur cette façade.

L'annexe non accolée à une construction existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, peut être implantée sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage et que la longueur d'une façade ou la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du POS, il ne sera pas exigé de condition de recul pour l'implantation d'une seule annexe, accolée ou non accolée et d'une seule piscine, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8.2. Implantation

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 mètres.

ARTICLE UA 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UA 10- La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Les restaurations des constructions existantes dépassant cette hauteur maximum seront autorisées dans l'enveloppe du volume existant.

Cet article est sans objet pour les équipements publics.

ARTICLE UA 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

La hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel avant et après terrassement ne doivent pas dépasser 1 m. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au secteur UAa.

11.2. Volumes et proportions

La référence au bâti traditionnel est obligatoire et sera jugée notamment en fonction de la recherche de volumes simples et bien proportionnés; de plus, la longueur du bâtiment devra être comprise entre 1,5 et 3 fois la plus grande hauteur et la largeur du bâtiment devra être au moins égale à la plus grande hauteur.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures seront obligatoirement prévues à deux pans éventuellement avec des croupes.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés, les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général, ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

Une partie de toiture terrasse peut être autorisée dans une limite de 20 m² de surface et sous réserve de présenter une cohérence dans le projet architectural et une bonne intégration dans le paysage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 80 %.

La pente de la toiture des annexes doit, quant à elle, être comprise entre 30 % et 80 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante, et la toiture terrasse pourra être autorisée si le bâtiment existant comporte une toiture terrasse.

L'intégration de panneaux solaires en toiture est acceptée selon les types suivants : panneaux photovoltaïques, tuiles solaires, capteurs solaires.

Les vérandas couvertes en verre sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface maximale de 15 m² en projection au sol; en outre, une surface vitrée en toiture ne devra pas dépasser 15 m² en projection au sol.

Les couvertures de piscines, transparentes et translucides, sont autorisées dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2,50 m et le débord par rapport à la plus grande largeur et la plus grande longueur du bassin ne dépasse pas 1m.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de la région, en ardoises ou en bardeaux.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes.

La polychromie n'est pas autorisée; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

11.5. Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE UA 12- Les aires de stationnement

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les collectifs: 2 places de stationnement au moins par logement dont au moins 1 couverte
- Pour les individuels : 3 places de stationnement au moins par logement dont au moins 1 couverte.

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

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux : une étude portant sur les besoins en stationnement en fonction du type d'activité devra être produite.

En tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

Pour les constructions à usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 mètres; cependant, cette implantation ne sera pas autorisée en zones NC,ND et NA.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - Le dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

SECTION 0 - CARACTERES DE LA ZONE UB.

Délimitant les hameaux anciens, ces zones présentent des caractéristiques de bâti ancien semblables à la zone UA ; leur vocation principale est de conforter la fonction habitat pour que ces hameaux continuent à vivre tout en préservant leurs caractéristiques architecturales traditionnelles. Un secteur UBp correspond au hameau de Bange qui est concerné par un périmètre de protection pour un forage au bénéfice du syndicat intercommunal des eaux de la Semine ; l'arrêté préfectoral n° DDAF-B /4-C97 délimite les périmètres de protection et la réglementation à l'intérieur de ces périmètres.

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

ARTICLE UB 1 - Les occupations et utilisations du sol admises

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

- Les habitations.
- Les hôtels, les restaurants.
- Les bureaux et les services.
- Les annexes fonctionnelles accolées des constructions autorisées ou existantes.
- 1 seule annexe fonctionnelle non accolée et 1 piscine par construction principale.
- Les clôtures.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Les créations d'établissements artisanaux sont autorisées à l'exception des activités soumises à autorisation.
- Les démolitions de bâtiments existants sont soumises à autorisation.

ARTICLE UB 2- Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sont interdites.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3: Accès et voirie

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

ARTICLE UB 4 : Desserte des terrains par les réseaux

4.1 : Eau potable

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

4.2 : Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

4.3 : Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UB 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités.

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

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1 : Implantation.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ou bien s'implanter en alignement avec un bâtiment déjà existant à la condition que cet alignement n'entraîne pas de gêne particulière.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UB 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

7.0. Généralités.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites de propriétés voisines.

L'annexe non accolée à une construction existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, peut être implantée sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage et que la longueur d'une façade ou la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du POS, il ne sera pas exigé de condition de recul pour l'implantation d'une seule annexe, accolée ou non accolée, et d'une seule piscine, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE UB 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE UB 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les restaurations des constructions existantes dépassant cette hauteur maximum seront autorisées dans l'enveloppe du volume existant.

ARTICLE UB 11- L'aspect extérieur des constructions

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

La hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel avant et après terrassement ne doivent pas dépasser 1 m.

11.2. Volumes et proportions

La référence au bâti traditionnel est obligatoire et sera jugée notamment en fonction de la recherche de volumes simples et bien proportionnés; de plus, la longueur du bâtiment devra être comprise entre 1,5 et 3 fois la plus grande hauteur et la largeur du bâtiment devra être au moins égale à la plus grande hauteur.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures seront obligatoirement prévues à deux pans avec éventuellement une croupe.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés, les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général, ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 80 %.

La pente de la toiture des annexes doit, quant à elle, être comprise entre 30 % et 80 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante, et la toiture terrasse pourra être autorisée si le bâtiment existant comporte une toiture terrasse.

L'intégration de panneaux solaires en toiture est acceptée selon les types suivants : panneaux photovoltaïques, tuiles solaires, capteurs solaires.

Les vérandas couvertes en verre sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface maximale de 15 m² en projection au sol ; en outre, une surface vitrée en toiture ne devra pas dépasser 15 m² en projection au sol.

Les couvertures de piscines, transparentes et translucides, sont autorisées dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2,50 m et le débord par rapport à la plus grande largeur et la plus grande longueur du bassin ne dépasse pas 1 m.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de la région, en ardoises ou en bardeaux.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec les teintes des couvertures environnantes.

La polychromie n'est pas autorisée; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

11.5. Aspect des clôtures.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE UB 12 • Stationnement des véhicules

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement au moins par logement dont au moins 1 couverte.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant: une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements artisanaux : une étude portant sur les besoins en stationnement en fonction du type d'activité devra être produite.
En tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

ARTICLE UB 13 • Espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 14 •Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

SECTION 0 - CARACTERES DE LA ZONE UC.

Occupées par des constructions individuelles récentes et proches des zones UA et UB plus denses, ces zones devront continuer à s'urbaniser principalement avec des constructions individuelles et une densité moyenne.

Les secteurs UCa sont destinés à accueillir de l'habitat individuel et de l'habitat groupé.

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

ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations du sol admises

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

- Les habitations.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les annexes fonctionnelles accolées des constructions autorisées.
- 1 annexe fonctionnelle non accolée et 1 piscine par logement.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les clôtures.

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

- Les créations d'établissements artisanaux sont autorisées à l'exception des activités soumises à autorisation.
- La réaffectation de bâtiments agricoles en habitation est autorisée dans le volume de l'existant, nonobstant les dispositions de l'article UC 14.

ARTICLE UC 2- Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 sont interdites.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 3: Accès et voirie

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée +accotements) des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie riveraine jusqu'au portail d'entrée des véhicules.

ARTICLE UC 4: Desserte par les réseaux

4.1 : Eau potable

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

4.2 : Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

4.3. Réseaux câblés.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités.

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

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UC 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines

7.0. Généralités.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines, ou bien être implantées en limite dans le cas de constructions accolées.

L'annexe non accolée à une construction existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, peut être implantée sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage et que la longueur d'une façade ou la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du POS, il ne sera pas exigé de condition de recul pour l'implantation d'une seule annexe, accolée ou non accolée, et d'une seule piscine, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.0. Généralités.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8.1. Implantation.

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en secteur UCa.

ARTICLE UC 9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,35 en UC, il est non réglementé en UCa.

ARTICLE UC 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE UC 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel ne doivent pas dépasser 1 mètre.

11.2. Volumes et proportions

La référence au bâti traditionnel est obligatoire et sera jugée notamment en fonction de la recherche de volumes simples et bien proportionnés.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse, dans des tons pastel. Les éléments de menuiserie seront teintés dans des tons en harmonie avec celui des façades.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures seront obligatoirement prévues à deux pans avec éventuellement une croupe.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés, les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général, ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

Une partie de toiture terrasse peut être autorisée dans une limite de 20 m² de surface et sous réserve de présenter une cohérence dans le projet architectural et une bonne intégration dans le

paysage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 80 %.

La pente de la toiture des annexes doit, quant à elle, être comprise entre 30 % et 80 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante, et la toiture terrasse pourra être autorisée si le bâtiment existant comporte une toiture terrasse.

L'intégration de panneaux solaires en toiture est acceptée selon les types suivants : panneaux photovoltaïques, tuiles solaires, capteurs solaires.

Les vérandas couvertes en verre sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface maximale de 15 m² en projection au sol; en outre, une surface vitrée en toiture ne devra pas dépasser 15 m² en projection au sol.

Les couvertures de piscines, transparentes et translucides, sont autorisées dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2,50 m et le débord par rapport à la plus grande largeur et la plus grande longueur du bassin ne dépasse pas 1 m.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de la région, en ardoises ou présenter un aspect et une teinte similaires.

La teinte des couvertures doit être de couleur brune, brun rouge ou ardoise et s'harmoniser avec les toitures environnantes.

La polychromie n'est pas autorisée; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

11.5. Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE UC 12 - Les aires de stationnement

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 3 places de stationnement par logement dont au moins 1 couverte.
- Pour les lotissements : 1 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de 4lots, en plus des besoins propres à chaque construction.
- Pour les établissements artisanaux : une étude portant sur les besoins en stationnement en fonction du type d'activité devra être produite.

En tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé

ARTICLE UC 13- Espaces libres et plantations

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 14- Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions ne doit pas dépasser 0,30. Dans le secteur UCa, le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser 0,45.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant mais doit être contenu dans le volume existant.

ARTICLE UC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article UC 14 n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

SECTION 0 - CARACTERES DE LA ZONE UE.

La zone UE située en bordure de Chef-lieu, est destinée à accueillir des équipements publics d'intérêt général.

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

ARTICLE UE 1 - Les occupations et utilisations du sol admises

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

- Les équipements publics.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les annexes des constructions autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les clôtures.

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

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'équipement public.

ARTICLE UE 2- Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1 sont interdites

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UE 3 : Accès et voirie

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

Dans le cas d'une voie à sens unique la largeur de la chaussée ne devra pas être inférieure à 3 mètres et devra prévoir des espaces refuges répartis en fonction de l'estimation des besoins.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 mètres depuis le domaine public jusqu'au portail d'entrée des véhicules.

ARTICLE UE 4: Desserte par les réseaux

4.1 : Eau potable

Toute construction d'équipement public ainsi que les logements de fonction et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 : Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction d'équipement public ainsi que les logements de fonction et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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

4.3. Réseaux câblés.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UE 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités.

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

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

7.0. Généralités.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'annexe non accolée à une construction existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, peut être implantée sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

ARTICLE UE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE 9- L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 15 mètres.

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

11.2. Aspect des façades

Tous types de matériaux pourront être utilisés à condition d'être adapté à la fonction et à la région et de présenter un aspect fini.

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse, dans des tons majoritairement pastels; les éléments de menuiserie seront peints ou teintés dans la masse, dans des tons en harmonie avec ceux des façades.

11.3. Aspect des toitures

Toutes formes, pentes et coloris de toiture pourront être autorisés à condition que le projet d'ensemble soit cohérent et qualitatif.

11.4. Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

Pour certaines activités sportives ou autres, des filets de protection ou grilles, d'une hauteur maximum de 3 mètres pourront être autorisées.

ARTICLE UE 12 - Les aires de stationnement

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

- Pour les logements de fonction : 2 places de stationnement par logement dont au moins 1 couverte.
- Pour les équipements publics : une étude portant sur les besoins en stationnement en fonction du type d'activité devra être produite

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UE14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL

SECTION 0 - CARACTERES DE LA ZONE UL.

La zone UL regroupe des équipements communaux de type salles des fêtes et équipements de sports et de loisirs ; sa vocation est de continuer à accueillir des équipements communaux complémentaires.

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

ARTICLE UL 1 - Les occupations et utilisations du sol admises

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

- Les équipements publics.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les clôtures.

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

- Les logements nécessaires à la surveillance et à la maintenance des équipements publics autorisés sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans l'enveloppe du bâtiment principal.

ARTICLE UL 2- Les occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UL 3 : Accès et voirie

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

ARTICLE UL 4: Desserte par les réseaux

4.1 : Eau potable

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

4.2 : Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

4.3. Réseaux câblés.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UL 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UL 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UL 7 - L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

7.0. Généralités.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'annexe non accolée à une construction existante ainsi que les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantés sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage et que la longueur d'une façade ou la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres.

ARTICLE UL 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE UL 9- Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,50.

ARTICLE UL 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 14 mètres.

ARTICLE UL 11 – Aspect extérieur

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions

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

11.2. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse dans des tons pastel

et sans polychromie. Les éléments de menuiserie seront teintés dans des tons en harmonie avec celui des façades.

11.3. Aspect des toitures

Les toitures seront obligatoirement prévues à deux pans avec éventuellement une croupe.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés, les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général, ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 80 %.

La pente de la toiture des annexes doit, quant à elle, être comprise entre 30 % et 80 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de la région, en ardoises ou présenter un aspect et une teinte similaires.

La teinte des couvertures doit être de couleur brune, brun-rouge ou ardoise.

11.4. Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE UL 12 - Les aires de stationnement

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

En tout état de cause, les stationnements nécessaires devront être implantés hors des emprises publiques et des voies.

ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UL14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE UL 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

SECTION 0 - CARACTERES DE LA ZONE UZ.

La zone UZ est réservée au domaine autoroutier ; elle comprend l'ensemble des emprises autoroutières, notamment les voiries, péages, aires de service, de repos, et d'animation.

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

ARTICLE UZ 1 - Les occupations et utilisations du sol admises

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

- Les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de l'autoroute.
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement de l'autoroute (magasins, restauration, aires de jeux et de loisirs, stationnement..).
- Les centres d'entretien.
- Les parkings.
- Les installations nécessaires à la réalisation des travaux sur l'autoroute.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les clôtures.

ARTICLE UZ 2- Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ 1 sont interdites

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UZ 3 : Accès et voirie

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

ARTICLE UZ 4: Desserte par les réseaux

4.1 : Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 : Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés et conforme à la réglementation en vigueur pour assurer la préservation de la qualité du milieu récepteur.

b) Eaux pluviales

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

4.3. Réseaux câblés.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UZ 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ARTICLE UZ 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage.

ARTICLE UZ 7 - L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage

ARTICLE UZ 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9- L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 10 mètres, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité.

ARTICLE UZ 11 – Aspect extérieur

11.0. Généralités

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

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

11.1. Aspect des clôtures

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UZ 12 - Les aires de stationnement

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

ARTICLE UZ 13 - Espaces libres et plantations

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UZ 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE UZ 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet

Titre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA

SECTION 0- CARACTERES DE LA ZONE NA.

Les zones NA recouvrent des espaces naturels insuffisamment ou pas du tout desservis par les équipements.

Les zones NA sont des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Ces zones NA pourront être urbanisées à l'occasion :

- soit de la création d'une zone d'aménagement concerté;
- soit d'une modification du Plan d'Occupation des Sols.

L'opération doit porter sur un terrain d'une superficie suffisante pour permettre une organisation cohérente de la zone.

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

ARTICLE NA 1 - Les occupations et utilisations du sol admises

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

- Les coupes et abattages d'arbres.
- Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

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

- Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du POS :

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

Toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, les réparations, transformations et restaurations sont autorisées, à condition que la destination soit conservée, dans le volume existant; dans le cas d'un agrandissement, une seule extension est admise dans la limite de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 280 m² de surface de plancher totale (y compris l'existant).

Les annexes (telles que garage, abri, à outils, de jardin, bûcher, boxes à chevaux ...) de ces bâtiments sont admises si elles sont accolées aux constructions préexistantes ou implantées à proximité immédiate, dans un rayon de 30 m autour de la construction d'habitation ; il ne sera admis qu'une annexe non accolée par construction existante et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

ARTICLE NA 2- Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NA 3 à NA 13: Accès et voirie

Sans objet

Pour les extensions et les annexes autorisées par l'article NA 1-2, les règles applicables seront celles de la zone UC.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NA 14 à NA 15

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAb, NAc et NAI

SECTION 0 - CARACTERES DES ZONES NAb. NAc et NAI.

Ces secteurs recouvrent des espaces différenciés pour lesquels les constructions ne peuvent être admises que sous conditions.

Les **secteurs NAb** concernent des hameaux existants donc déjà urbanisés , mais pour lesquels les conditions d'assainissement "in situ" sont impossibles au vu de la carte d'aptitude des sols ; seule la réhabilitation du bâti existant sera autorisée en attente d'une solution d'assainissement qui respecte la réglementation en vigueur, et qui soit conforme à l'étude géologique et à la carte d'aptitude des sols.

Le **secteur NAb** concerne une partie du hameau de Trainant où les potentialités d'assainissement individuel permettent d'autoriser les constructions nouvelles.

Les **secteurs NAc** concernent des espaces naturels peu ou pas équipés situés au contact immédiat de zones déjà urbanisées.

Ils pourront recevoir des constructions dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de prévoir une urbanisation cohérente pour le secteur concerné.

Le **secteur NAI** est une extension de la zone UL ; actuellement vierge, ce secteur pourra être occupé par des équipements de sports et de loisirs en complément de la zone UL.

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

ARTICLE NAb 1, NAc 1 et NAI 1 - Les occupations et utilisations du sol admises

Toute utilisation ou occupation ne devra pas compromettre l'aménagement global de la zone :

Les secteurs NAb suivent les règles de la zone UB.

Les secteurs NAc suivent les règles de la zone UC.

Le secteur NAI suit les règles de la zone UL.

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

- Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du POS :

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

Toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, les réparations, transformations et restaurations sont autorisées dans le volume existant, dans la mesure où sa destination est conservée; dans le cas d'un agrandissement, une seule extension est admise dans la limite de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 280 m² de surface de plancher totale (y compris l'existant).

Les annexes (telles que garage, abri, à outils, de jardin, bûcher, boxes à chevaux ...) de ces bâtiments sont admises si elles sont accolées aux constructions préexistantes ou implantées à proximité immédiate, dans un rayon de 30 m autour de la construction d'habitation; il ne sera admis qu'une annexe non accolée par construction existante et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

ARTICLE NAb 2, NAc 2 et NAI 2 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Les secteurs NAb suivent les règles de la zone UB.

Les secteurs NAc suivent les règles de la zone UC.

Le secteur NAI suit les règles de la zone UL.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NAb 3, NAc 3 et NAI 3 : Accès et voirie

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Les secteurs NAb suivent les règles de la zone UB.

Les secteurs NAc suivent les règles de la zone UC.

Le secteur NAI suit les règles de la zone UL.

ARTICLE NAb 4, NAc 4 et NAI 4: Desserte par les réseaux

Les secteurs NAb suivent les règles de la zone UB; seule la réhabilitation du bâti existant sera autorisée en attente d'une solution d'assainissement qui respecte la réglementation en vigueur, et qui soit conforme à l'étude géologique et à la carte d'aptitude des sols.

Les secteurs NAb_a suivent les règles de la zone UB; cependant, en l'absence du réseau collectif d'assainissement, la mise en place d'un assainissement non collectif qui respecte la réglementation en vigueur et qui soit conforme à l'étude géologique et à la carte d'aptitude des sols peut être admis.

Les secteurs NAc suivent les règles de la zone UC.

Le secteur NAI suit les règles de la zone UL.

ARTICLE NAb 5, NAc 5 et NAI 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs NAb : les règles sont celles de la zone UB.

Dans les secteurs NAc : Toute opération doit se réaliser sur un terrain dont la superficie n'est pas inférieure à 3000 m² à l'exception de l'opération dont le terrain d'assiette est constitué par le solde du secteur dès lors que la superficie de ce solde est conforme aux dispositions applicables dans la zone urbaine correspondante.

Dans les secteurs NAc qui ont une superficie inférieure à 3000 m², toute opération doit se réaliser sur la totalité de la zone.

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

Dans le secteur NAI : les règles sont celles de la zone UL.

ARTICLE NAb 6, NAc 6 et NAI 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les secteurs NAb suivent les règles de la zone UB.

Les secteurs NAc suivent les règles de la zone UC.

Le secteur NAI suit les règles de la zone UL.

ARTICLE NAb 7, NAc 7 et NAI 7 à NAb13, NAc13 et NAI 13

Les secteurs NAb suivent les règles de la zone UB.

Les secteurs NAc suivent les règles de la zone UC.

Le secteur NAI suit les règles de la zone UL.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NAb 14, NAc 14 et NAI 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Les secteurs NAb suivent les règles de la zone UB.

Les secteurs NAc suivent les règles de la zone UC.

Le secteur NAI suit les règles de la zone UL.

ARTICLE NAb 15, NAc 15 et NAI 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Les secteurs NAb suivent les règles de la zone UB.

Les secteurs NAc suivent les règles de la zone UC.

Le secteur NAI suit les règles de la zone UL.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NB

SECTION 0 - CARACTERES DE LA ZONE NB.

La zone NB correspond au hameau de Beauchatel pour lequel un développement de l'urbanisation n'est pas envisagé mais la reconstruction d'une ancienne bâtisse peut être autorisée afin que le hameau retrouve son image originelle.

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

ARTICLE NB 1 - Les occupations et utilisations du sol admises

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

- Les habitations.
- Les annexes fonctionnelles accolées des constructions autorisées.
- 1 annexe fonctionnelle non accolée et 1 piscine par construction principale autorisée.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement les services publics.
- Les clôtures.

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

- Les créations d'établissements artisanaux sont autorisées à l'exception des activités soumises à autorisation.

ARTICLE NB 2- Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB 1 sont interdites

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NB 3 : Accès et voirie

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée +accotements) des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 mètres depuis le domaine public jusqu'au portail d'entrée des véhicules.

ARTICLE NB 4: Desserte par les réseaux

4.1 : Eau potable

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

4.2 : Assainissement

a) Eaux usées

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

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte la réglementation en vigueur et qui soit conforme à l'étude géologique et aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols.

b) Eaux pluviales

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

4.3. Réseaux câblés.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE NB 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE NB 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE NB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

7.0. Généralités.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines ou être implantées en limite dans le cas d'une autre construction existante en limite ne présentant pas d'ouverture sur cette façade.

L'annexe non accolée à une construction existante ainsi que les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantés sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage et que la longueur d'une façade ou la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE NB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE NB 9- L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE NB 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 8 mètres, ou bien doit correspondre à la hauteur de la maison existante mitoyenne.

ARTICLE NB 11 – Aspect extérieur

11.0. Généralités

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

11.1. Implantation des constructions.

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

Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel ne doivent pas dépasser 1 mètre.

11.2. Aspect des façades.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse, dans des tons pastel et sans polychromie. Les éléments de menuiserie seront teintés dans des tons en harmonie avec celui des façades.

11.3. Aspect des toitures.

Les toitures seront obligatoirement prévues à deux pans avec éventuellement une croupe. Les toitures à quatre pans égaux sont interdites.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés, les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général, ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 80 %.

La pente de la toiture des annexes doit, quant à elle, être comprise entre 30 % et 80 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante, et la toiture terrasse pourra être autorisée si le bâtiment existant comporte une toiture terrasse.

L'intégration de panneaux solaires en toiture est acceptée selon les types suivants : panneaux photovoltaïques, tuiles solaires, capteurs solaires.

Les couvertures de piscines, transparentes et translucides, sont autorisées dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2,50 m et le débord par rapport à la plus grande largeur et la plus grande longueur du bassin ne dépasse pas 1m.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de la région, en ardoises ou présenter un aspect et une teinte similaires.

La teinte des couvertures doit être de couleur brune, brun-rouge ou ardoise et s'harmoniser avec les toitures environnantes.

La polychromie n'est pas autorisée; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

11.4. Aspect des clôtures.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE NB 12 - Les aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement; en cas d'impossibilité de réaliser la place de stationnement exigée ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation de cette place pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 mètres.

Pour les établissements artisanaux :

Une étude portant sur les besoins en stationnement en fonction du type d'activité devra être produite.

En tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

ARTICLE NB 13 - Espaces libres et plantations

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NB 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

SECTION 0 - CARACTERES DE LA ZONE NC.

Il s'agit d'une zone dans laquelle l'agriculture justifie une protection particulière.

Cette protection a pour but de maintenir et favoriser l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole.

Elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Les caractères de "justifié et indispensable" seront appréciés par rapport aux critères suivants :

Pour toute nouvelle construction :

- la nature de l'activité agricole du demandeur: élevage ou production;
- la qualité de l'exploitant telle qu'elle est définie ci-dessous :
 - soit remplir les conditions pour l'obtention de la D.J.A.
 - soit avoir une activité agricole à titre principal en tant que chef d'exploitation (l'activité à titre principal étant définie comme celle d'un chef d'exploitation retirant au moins la moitié de son revenu de l'activité agricole et y consacrant au moins la moitié de son temps).
 - bénéficier des prestations de l'AMEXA.
 - n'être ni titulaire d'un avantage vieillesse ou de préretraite ni bénéficiaire d'une aide à la
 - cessation d'activité agricole;
 - justifier de l'exploitation personnelle d'une surface minimale de 9 Ha en tenant compte des coefficients d'équivalence, de la détention toute l'année d'un cheptel de 8 UGB minimum et posséder le matériel nécessaire à cette exploitation, soit à titre personnel, soit sous forme sociétaire.
 - relever fiscalement du régime des bénéficiaires agricoles.

Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels : la situation de l'exploitant quant au logement dont il est en mesure de disposer (un seul logement par exploitant et deux maxi par exploitation) et la nécessité de résider à proximité des bâtiments d'exploitation.

Des secteurs NCc occupés par des carrières ont été délimités conformément à des emprises autorisées par arrêté préfectoral.

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

ARTICLE NC 1 - Les occupations et utilisations du sol admises

1.1. Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation. Seules celles qui suivent sont admises :

- Les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole.
- Les habitations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistants et de former un ensemble cohérent avec ces derniers ; dans le cas de plusieurs logements ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment.
- Le camping à la ferme.
- Les gîtes ruraux, fermes auberges - chambres d'hôtes - et les annexes touristiques des exploitations agricoles, à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.
- Les bâtiments nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantés à plus de 150 mètres des zones urbaines ou d'urbanisation future.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les coupes et abattages d'arbres.
- Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).
- Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'activité agricole, aux équipements publics et aux infrastructures routières.
- Les clôtures, d'une hauteur de 1,20 m maximum, sous les réserves édictées dans le chapitre des dispositions générales.

En outre, dans les secteurs NCc, les carrières sont autorisées.

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

- Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du POS :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le POS, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, les réparations, transformations et restaurations sont autorisées dans le volume existant dans la mesure où sa destination est conservée; dans le cas d'un agrandissement, une seule extension est admise dans la limite de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 280 m² de surface de plancher totale (y compris l'existant).

Les annexes (telles que garage, abri à outils, de jardin, bûcher, boxes à chevaux ...) de ces bâtiments sont admises si elles sont accolées aux constructions préexistantes ; en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle, elles pourront être implantées à proximité immédiate de celles-ci dans la limite d'une annexe par construction existante et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

- Réaffectation des bâtiments :

a) Un bâtiment agricole désaffecté de construction traditionnelle et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffecté à l'habitation dans la mesure où :

- La réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone
- Son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
- Son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques.

b) Un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités nécessitant l'hébergement d'animaux (chenils, centre équestre, manèges,...) dans la mesure où les conditions 1 à 6 ci-dessus sont respectées.

- Dans les secteurs NCc, les exploitations de carrières sont autorisées, sous réserve d'un aménagement permettant après exploitation une réutilisation agricole des terrains concernés.

ARTICLE NC 2- Les occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NC 3 : Accès et voirie

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE NC 4: Desserte par les réseaux

4.1 : Eau potable

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion de toute habitation.

4.2 : Assainissement

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif non collectif qui respecte la réglementation en vigueur et qui soit conforme à l'étude géologique et à la carte d'aptitude des sols.

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

4.3. Réseaux câblés.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE NC 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE NC 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication particulière portée au plan l'implantation des constructions doit respecter un recul de 8 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les règles ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE NC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'annexe non accolée à une construction existante ainsi que les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantés sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage et que la longueur d'une façade ou la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres.

ARTICLE NC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE NC 9- L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE NC 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 mètres.

ARTICLE NC 11 – Aspect extérieur

11.0. Généralités

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

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

11.1. Aspect des façades.

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

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

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

11.2. Aspect des toitures.

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

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

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

11.3. Traitement extérieurs.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

11.4 Plantations

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés..).

11.5. Clôtures.

D'une hauteur maximale de 1,20 m, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement.

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

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

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

Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé

ARTICLE NC 12 – Stationnement de véhicules

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

ARTICLE NC 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NC 14 - Le coefficient d'occupation du sol

- Sans objet pour les exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées devront avoir une surface de plancher maximum de 280 m².

ARTICLE NC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND

SECTION 0 - CARACTERES DE LA ZONE ND.

Ce sont des zones de protection de la nature, de préservation des espaces boisés et de risques naturels.

Les **secteurs NDm** sont des zones de marais.

Les **secteurs NDs** sont des secteurs de grande qualité paysagère pour lesquels une protection stricte doit être observée.

Les **secteurs NDI** sont destinés à accueillir des activités de loisirs compatibles avec le caractère des espaces naturels.

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

ARTICLE ND 1 - Les occupations et utilisations du sol admises

1.1. Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation. Seules celles qui suivent sont admises:

- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les secteurs NDm et NDs), sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les coupes et abattage d'arbres.
- Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

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

- Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du POS :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le POS, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci- dessus, les réparations, transformations et restaurations sont autorisées dans le volume existant dans la mesure où sa destination est conservée; dans le cas d'un agrandissement, une seule extension est admise dans la limite de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 280 m² de surface de plancher totale (y compris l'existant).

Les annexes (telles que garage, abri, à outils, de jardin, bûcher, boxes à chevaux ...) de ces bâtiments sont admises si elles sont accolées aux constructions préexistantes ; en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle, elles pourront être implantées à proximité

immédiate de celles-ci dans la limite d'une annexe par construction existante et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

- Dans les secteurs NDI :

- Les activités de sports et de loisirs sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel des espaces concernés.
- Les constructions nécessaires aux activités de sports et de loisirs telles que : vestiaires, sanitaires, dont la surface de plancher ne dépassant pas 50 m² par construction.
- Les exhaussements et affouillements du sol.

ARTICLE ND 2- Les occupations et utilisations du sol interdites

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

En outre, dans les secteurs NDm sont interdits les drainages et les remblais quelle que soit leur importance.

Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE ND 3 à ND 13

Sans objet

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE ND 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet