

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la révision du P.O.S.
en date du :
Le Maire, - 3 DEC. 2001



COMMUNE DE LE GRAND-LEMPES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

JANVIER 2002

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles
- Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

- Coupe et abattage d'arbres
- Défrichement
- Emplacement réservé
- Alignement
- Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)
- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)
- Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)
- Annexes à l'habitation
- Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- | | | |
|--------------|--------------------------------------|---------|
| Chapitre I | - Dispositions applicables à la zone | NA |
| Chapitre II | - Dispositions applicables à la zone | NAa-b-c |
| Chapitre III | - Dispositions applicables à la zone | NAi |
| Chapitre IV | - Dispositions applicables à la zone | NAL |
| Chapitre V | - Dispositions applicables à la zone | NB |
| Chapitre VI | - Dispositions applicables à la zone | NC |
| Chapitre VII | - Dispositions applicables à la zone | ND |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

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

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **LE GRAND-LEMPS**.

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité, ou à la sécurité publique.

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

Article R 111-3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 72.00.44.50).

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité, du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

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

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

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

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

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

Article R 111-14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contraindraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22".*

Article R 111-21 : *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

3.- Prise en compte du bruit

La Loi N° 92.1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application N° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'Arrêté Préfectoral du 22 Février 1999 a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal.

A ce titre sont concernés :

- la R.N. 85 en totalité en catégorie 3
- la voie S.N.C.F. 905 en totalité en catégorie 3.

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

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

5.- Entrées de Villes :

La Loi N° 895-101 du 2 Février 1995 a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, relatif à l'urbanisation le long des axes à grande circulation.

En l'absence d'une réflexion globale sur les espaces à urbaniser et sur la relation de ces espaces à leur environnement, tout secteur non urbanisé est depuis le 1er Janvier 1997, inconstructible dans une bande de 75 m de part et d'autre de la R.N. 85.

Cette inconstructibilité ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricoles
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement e l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'Urbanisme.

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

Zones naturelles

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

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

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

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

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

Le Plan comporte aussi :

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

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

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

- Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
 - dans les communes de plus de 10 000 habitants,
 - et pour les communes de moins de 10 000 habitants :
 - . dans les périmètres de protection des monuments historiques,
 - . dans les périmètres de protection d'une ZPPAU,
 - . dans les zones délimitées au plan de zonage du P.O.S.
- Dans les espaces boisés classés :
 - . les demandes de défrichement sont irrecevables,
 - . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

Défrichement

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

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

Emplacement Réservé

- Article L 123.9 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

- Article R 123.32 du Code de l'Urbanisme

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.O.S., sont inconstructibles.

- Article R 123.22 du Code de l'Urbanisme

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

Alignement

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

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

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

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

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

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

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

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)

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

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

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

Annexes à l'habitation

Il s'agit de petits bâtiments isolés ou d'ouvrages situés sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à l'habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale ou piscines.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires et complémentaires de l'exploitation :

- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant et logement du personnel)
- bâtiments agricoles divers
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone UA pour des motifs architecturaux et de protection du patrimoine.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

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

Sont notamment admises :

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

- Les annexes aux habitations existantes, telles que définies dans les dispositions Générales Sous-Titre II.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.

2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.

3.- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UA 1. et notamment les carrières.

4.- Les constructions agricoles.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

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

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

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

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

1 - Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, les constructions nouvelles seront édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, pour les propriétés présentant une façade sur rue, égale ou supérieure à 15 m, les constructions nouvelles pourront être implantées en retrait de l'une de ces limites, en respectant, tant par rapport à cette dernière que par rapport aux autres limites séparatives de la propriété, les marges de reculement définies au paragraphe 2 ci-après.

Il devra alors être édifié à l'alignement de la voie de desserte, un mur de clôture en maçonnerie pleine s'harmonisant avec les clôtures ou constructions voisines, afin d'assurer une continuité visuelle.

2 - Au-delà de la bande des 15 m, dans les situations échappant aux principes posés à l'alinéa 1, les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

3 - L'implantation sur les limites de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- si la construction nouvelle n'est pas affectée à l'habitation et si sa hauteur n'excède pas 3 m à l'égout de toiture.
- si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment de hauteur sensiblement équivalente, en bon état, déjà construit sur la propriété voisine ou réalisée simultanément et jouxtant la limite séparative commune.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

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

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

Article UA 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m mesurée à l'égout de toiture.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons architecturales ou pour harmoniser les nouveaux bâtiments avec les anciens.

Article UA 11 - Aspect extérieur

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

1°) Prescriptions générales applicables aux constructions d'habitation :

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

En conséquence, sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terre interdites).

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi en grande surface de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Les teintes doivent s'inscrire dans la palette des couleurs de la charte de coloration de façade déposée en Mairie.

Toitures

Les combles et toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent avoir 2 ou 4 pans par volume dans le sens convexe, et leur pente comprise entre 35 et 100 %. En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures comporteront obligatoirement des passées de toiture de 0,60 m minimum et seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Clôtures

Les murs et murets traditionnels existants seront dans la mesure du possible conservés et doivent être restaurés dans le respect de leur aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, la hauteur maximum est fixée à 1,60 m ; elles doivent être constituées par des haies vives, d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, par une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum 0,80 mètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable (grilles, lattes de bois...).

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains, comme à ceux à édifier en bordure de voie.

Toutefois, des clôtures d'aspect et de hauteur différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger, etc...).

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier.

- lorsqu'elles sont situées de part et d'autre d'un portail d'entrée et afin de permettre notamment l'intégration et le regroupement des logettes des réseaux E.D.F., G.D.F. ou eau potable.

Une hauteur supérieure à 2 m peut être maintenue pour les clôtures existantes, lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine enduite.

Dans tous les cas, leur conception ne doit pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

2°) Prescriptions applicables aux autres bâtiments (industriels, artisanaux, agricoles)

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc...

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celle des bâtiments environnants.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiments seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les aires de stockage seront aménagées et maintenues propres et en ordre.

Les toitures seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés ; il n'est pas fixé de minimum de pente.

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et figurer obligatoirement dans la demande de permis de construire.

Article UA 12 - Stationnement

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

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

Il peut être exigé :

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

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

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

En cas de construction de logements usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace vert commun, homogène et accessible situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

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

Sans objet.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Elle comprend les secteurs :

- UBa d'une densité plus importante
- UBi réservé aux activités économiques.

Le permis de démolir est instauré dans le secteur UBa pour des motifs architecturaux et de protection du patrimoine.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

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

Sont notamment admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation , à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions agricoles nécessaires aux exploitations existantes.
- Les annexes aux habitations existantes, telles que définies dans les dispositions Générales Sous-Titre II.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement des caravanes.
- 3.- Les installations classées sauf celles visées à l'article UB 1 et notamment les exploitations de carrières.
- 4.- Les constructions à usage d'habitations dans le secteur UB1.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Les voies en impasse pour la circulation automobile, doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. En l'absence provisoire de réseau, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est autorisé pour l'habitat individuel.

2. Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

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

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Dans la zone UB, excepté le secteur UBa, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 800 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et du bâti existant pour lesquels une surface différente pourra être admise.

En l'absence de raccordement au réseau public d'eaux usées, cette surface est portée à 1000 m².

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

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

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

Dans le secteur **UBa**, la construction à l'alignement est autorisée.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées, dans la mesure où cette implantation indispensable au bon fonctionnement de l'habitation ne peut trouver place ailleurs sur la parcelle et sous réserve de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

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

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

Dans la zone **UB**, excepté le secteur **UBa** : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

La construction sur limite séparative n'est admise que dans les cas suivants :

- pour des petits bâtiments annexes à l'habitation n'excédant pas 3 m mesurés à l'égout de toiture,

- pour des constructions jointives existantes ou à créer à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant, sous réserve des dispositions fixées à l'article 10), ou pour des constructions simultanées ou jointives sur les deux parcelles.
- la construction de piscines sur limites séparatives est interdite.

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

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

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

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

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

Article UB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

Dans les secteurs **UBa** et **UBi**, la hauteur est portée à 9 m à l'égout de toiture.

Article UB 11 - Aspect extérieur

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

1°) Prescriptions générales applicables aux constructions d'habitation :

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

En conséquence, sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terre interdites).
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi en grande surface de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Les teintes doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante), et donc s'inscrire dans la même gamme de couleurs et la même tonalité : ocre ou gris-beige proche des pisés traditionnels.

Toitures

Les combles et toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent avoir 2 ou 4 pans par volume dans le sens convexe, et leur pente comprise entre 35 et 100 %. En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures comporteront obligatoirement des passées de toiture de 0,40 m minimum et seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Clôtures

Les murs et murets traditionnels existants seront dans la mesure du possible conservés et doivent être restaurés dans le respect de leur aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, la hauteur maximum est fixée à 1,60 m ; elles doivent être constituées par des haies vives, d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, par une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum 0,80 mètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable (grilles, lattes de bois...).

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains, comme à ceux à édifier en bordure de voie.

Toutefois, des clôtures d'aspect et de hauteur différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger, etc...).

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier.

- lorsqu'elles sont situées de part et d'autre d'un portail d'entrée et afin de permettre notamment l'intégration et le regroupement des logettes des réseaux E.D.F., G.D.F. ou eau potable.

Une hauteur supérieure à 2 m peut être maintenue pour les clôtures existantes, lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine enduite.

Dans tous les cas, leur conception ne doit pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

2°) Prescriptions applicables aux autres bâtiments (industriels, artisanaux, agricoles)

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc...

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celle des bâtiments environnants.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiments seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les aires de stockage seront aménagées et maintenues propres et en ordre.

Les toitures seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés ; il n'est pas fixé de minimum de pente.

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et figurer obligatoirement dans la demande de permis de construire.

Article UB 12 - Stationnement

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

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

Il est exigé :

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

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

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

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace vert commun homogène et accessible situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour les opérations de plus de 5 lots, la superficie minimum de cet espace peut être fixée à 10 % de l'opération.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dans l'ensemble de la zone UB, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,25 pour l'habitat individuel.
- 0,30 pour les opérations d'ensemble.
- 0,60 pour les activités économiques et de services.

Dans les secteurs UBa et UBi, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,60.

Les C.O.S. fixés ne sont pas applicables à l'aménagement du bâti actuel dans le cadre du volume existant.

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

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dépassant le C.O.S. à l'identique des surfaces est autorisée. Dans ce cas, la taxe de surdensité n'est pas due si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 4 ans suivant le sinistre.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

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

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1.- Les constructions et les lotissements à usage artisanal ou industriel, y compris les installations soumises à déclaration et autorisation dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain.

2.- Les halls d'exposition et les activités commerciales et de loisirs.

3.- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- que sa surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.

- que leur surface hors oeuvre nette (SHON) ne dépasse pas 150 m².

4.- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.

5 - La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

6.- Les aires de stationnement ouvertes au public.

7.- Les clôtures.

8.- Les démolitions.

9.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3 - Accès et Voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif, adapté à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds et le cas échéant des remorques attelées, d'une largeur de 8 m au minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol autorisés. Cet accès doit être obligatoirement branché sur une voie publique ou privée commune interne à la zone ; tout raccordement direct à une voie publique extérieure à la zone est interdit.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

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

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

II - Assainissement

1. - Eaux résiduaires Industrielles

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

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

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

2. - Eaux usées domestiques

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

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

3. - Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité

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

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

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul par rapport à l'alignement, au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 5 m.

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

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

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

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

Pourront toutefois être implantés sur les limites séparatives de propriété, les postes de transformation électrique ou de détente de gaz, ainsi que les annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne pourront pas excéder 4 m de hauteur totale et la somme des longueurs de façade ainsi admises sur limite ne devra pas excéder 20 m.

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

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

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

Article UI 9 - Emprise au sol

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

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

Article UI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 15 mètres hors tout. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc... peuvent dépasser cette cote.

La hauteur maximale par rapport au sol naturel des constructions à usage d'habitation et des bureaux est fixée à 8 mètres hors tout.

Article UI 11 - Aspect extérieur

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

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

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

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur -en principe 0,60- surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines. Toutefois, les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

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

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

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

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

. 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m².

. 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

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

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

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

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article UI 14 - Possibilités maximales de construction

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

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

Sans objet.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ couvre l'ensemble des terrains affectés au fonctionnement du service public ferroviaire dans son ensemble.

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

Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article UZ 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UZ 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UZ 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

III - Autres réseaux

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

Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UZ 6 - Implantation par rapport aux voies

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Article UZ 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

Article UZ 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UZ 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Ne sont pas soumises aux limitations de hauteur les superstructures légères de la couverture, ainsi que les installations techniques nécessaires à l'exploitation.

Article UZ 11 - Aspect extérieur

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

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

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

Article UZ 12 - Stationnement des véhicules

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

Article UZ 13 - Espaces boisés

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UZ 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

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

Sans objet.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du P.O.S., réservée à l'habitation. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification du plan d'occupation des sols, ou de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.).

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

Article NA 1 - Occupations et utilisation du sol admises

Sont admis sous conditions :

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

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- La réalisation des équipements d'infrastructure.

2.- Les clôtures.

3.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NA 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans le titre I des Dispositions Générales reste applicable.

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Autres réseaux

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

Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article NA 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NA 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article NA 11 - Aspect extérieur

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

Article NA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article NA 13 - Espaces libres et Plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa-b-c

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

Dans cette zone à vocation principale d'habitation, des constructions à usage artisanal et de services, non nuisantes peuvent être admises sous certaines conditions.

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

Article NAa-b-c 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

1° - **Dans le secteur NAa**, les lotissements et les constructions à usage d'habitation individuelles isolées, jumelées ou collectives admises, doivent respecter le plan de masse annexé aux documents graphiques ; la taille minimum d'opération doit correspondre à au moins un des quatre sous secteurs repérés (NAa1, 2, 3, 4 et 5).

2° - Dans les secteurs NAb-NAc, les lotissements à usage d'habitation sous réserve :

- d'une superficie minimale de 10 000 m² et du respect de la cohérence de la zone dans la logique des schémas proposés au rapport de présentation dans le secteur NAb.
- d'une superficie minimale de 5000 m² dans le secteur NAc.

3° - Dans les secteurs NAb et NAc, si la superficie des terrains résiduels ne permet pas d'atteindre les seuils définis ci-dessus, les constructions et les lotissements à usage d'habitation sont admis à condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone et d'en assurer la complète utilisation.

4° - Les constructions à usage de services, commerce ou d'artisanat, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitations admises ci-dessus et de respecter la superficie minimale visée ci-dessus.

5° - L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

6° - Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).

7° - Les annexes aux habitations existantes, telles que définies dans les Dispositions Générales Sous-Titre II.

8° - La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

9° - Les aires de stationnement ouvertes au public.

10° - Les clôtures.

11° - Les démolitions.

12° - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NAa-b-c 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAa-b-c 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, Dispositions générales, reste applicable.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Les voies en impasse pour la circulation automobile, doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal.

Article NAa-b-c 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

3.- Electricité - Téléphone

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

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

Article NAa-b-c 5 - Caractéristiques des terrains

A l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels une surface différente pourra être admise, la superficie minimale de chaque lot est fixée à :

- 800 m² dans le secteur NAa.
- 900 m² dans les secteurs NAb-NAc.

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

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

Dans le secteur NAa, les constructions doivent respecter les dispositions du plan masse annexé aux documents graphiques.

Dans les secteurs NAb-NAc, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

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

Dans le secteur NAa, les constructions doivent respecter les dispositions du plan masse annexé aux documents graphiques.

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

La construction sur limite séparative n'est admise que dans les cas suivants :

- pour des petits bâtiments annexes à l'habitation n'excédant pas 3 m mesurés à l'égout de toiture.
- pour des constructions jointives existantes ou à créer à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant, sous réserve des dispositions fixées à l'article 10), ou pour des constructions simultanées ou jointives sur les deux parcelles.
- la construction de piscines sur limites séparatives est interdite.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

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

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

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

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

Article NAa-b-c 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NAa-b-c 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Dans les secteurs NAb-NAc, cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Dans le secteur NAa, les constructions doivent respecter les dispositions du plan masse annexé aux documents graphiques.

Article NAa-b-c 11 - Aspect extérieur

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

1°) Prescriptions générales applicables aux constructions d'habitation :

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

En conséquence, sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terre interdites).
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi en grande surface de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Les teintes doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante), et donc s'inscrire dans la même gamme de couleurs et la même tonalité : ocre ou gris-beige proche des pisés traditionnels.

Toitures

Les combles et toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent avoir 2 ou 4 pans par volume dans le sens convexe, et leur pente comprise entre 35 et 100 %. En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures comporteront obligatoirement des passées de toiture de 0,40 m minimum et seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Clôtures

Les murs et murets traditionnels existants seront dans la mesure du possible conservés et doivent être restaurés dans le respect de leur aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, la hauteur maximum est fixée à 1,60 m ; elles doivent être constituées par des haies vives, d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, par une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum 0,80 mètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable (grilles, lattes de bois...).

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains, comme à ceux à édifier en bordure de voie.

Toutefois, des clôtures d'aspect et de hauteur différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger, etc...).
- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier.
- lorsqu'elles sont situées de part et d'autre d'un portail d'entrée et afin de permettre notamment l'intégration et le regroupement des logettes des réseaux E.D.F., G.D.F. ou eau potable.

Une hauteur supérieure à 2 m peut être maintenue pour les clôtures existantes, lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine enduite.

Dans tous les cas, leur conception ne doit pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

2°) Prescriptions applicables aux autres bâtiments (commerciaux, artisanaux, de services, agricoles)

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc...

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celle des bâtiments environnants.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiments seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les aires de stockage seront aménagées et maintenues propres et en ordre.

Les toitures seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés ; il n'est pas fixé de minimum de pente.

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et figurer obligatoirement dans la demande de permis de construire.

Article NAa-b-c 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

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

Article NAa-b-c 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace vert commun homogène et accessible situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour les opérations de plus de 5 lots, la superficie minimum de cet espace peut être fixée à 10 % de l'opération.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article NAa-b-c 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,25 pour l'habitat individuel isolé, ou jumelé
- 0,30 pour l'habitat collectif.
- 0,60 pour les activités économiques et de services.

Article NAa-b-c 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. fixé à l'article NAa-b-c 14 peut être dépassé pour permettre la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces. Dans ce cas, la taxe de surdensité n'est pas due si la demande de permis de construire est déposée dans les 4 ans suivant le sinistre.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAI

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

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

Article NAI 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

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

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

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

1- Les constructions et lotissements à usage d'activité, industriel, ou artisanal, y compris les installations soumises à déclaration et autorisation à l'exception des carrières.

2- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.

3- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

. qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante,

. que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité.

. que leur surface hors oeuvre nette (SHON) ne dépasse pas 150 m².

4- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.

5- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

6- Les aires de stationnement ouvertes au public.

7- Les clôtures.

8- Les démolitions.

9- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NAI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAI 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, Dispositions générales, reste applicable.

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif, adapté à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds et le cas échéant des remorques attelées, d'une largeur de 8 m au minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol autorisés. Cet accès doit être obligatoirement branché sur une voie publique ou privée commune interne à la zone ; tout raccordement direct à une voie publique extérieure à la zone est interdit.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article NAI 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux résiduaires industrielles

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

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

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

2.- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

3.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III.- Electricité - Téléphone

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

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

Article NAI 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul par rapport à l'alignement, au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 5 m.

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

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

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

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

Pourront toutefois être implantés sur les limites séparatives de propriété, les postes de transformation électrique ou de détente de gaz, ainsi que les annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne pourront pas excéder 4 m de hauteur totale et la somme des longueurs de façade ainsi admises sur limite ne devra pas excéder 20 m.

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

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

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

Article NAI 9 - Emprise au sol

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

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

Article NAI 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 15 m. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc ... peuvent dépasser cette cote.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et des bureaux est fixée à 8 mètres hors tout.

Article NAI 11 - Aspect extérieur

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

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

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

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (maximum 0,80) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines. Toutefois, les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

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

Article NAI 12 - Stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article NAI 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

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

Sans objet.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAL

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être aménagée dans le cadre d'opérations à vocation sportive ou de loisirs.

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

Article NAL 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

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

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone.

1 - Les aires sportives et de loisirs, publiques ou privées et leurs équipements d'accompagnement.

2 - La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

3 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

4 - Les clôtures.

5 - Les démolitions.

6- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations implantées dans la zone.

Article NAL 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAL 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, Dispositions générales, reste applicable.

Article NAL 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Article NAL 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

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

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la topographie du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites

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

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

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

Sans objet.

Article NAL 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NAL 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Cette hauteur ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Article NAL 11 - Aspect extérieur

Dispositions particulières applicables à toutes les constructions :

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région sont interdites.

1°) Mouvements de sol

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain.
- Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et aux paysage naturel ou bâti.

2) Matériaux et couleurs

- Les matériaux et couleurs utilisés pour les constructions et les clôtures doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâti existant et cadre naturel).

3) Couvertures

- Les toitures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

4) Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.
- Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant par 0,80 m de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie, aussi simple que possible et leur hauteur totale n'excédera pas 1,60 m.

Article NAL 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

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

Sans objet.

Article NAL 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

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

Sans objet.

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

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

Elle comprend les **secteurs NBa**, dont les **secteurs NBa1** et **NBa2**, dans lesquels une filière spécifique d'assainissement autonome est exigée et **NBb**, d'inaptitude des sols à l'assainissement individuel.

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

Article NB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

- 1.- Les constructions à usage d'habitation.
- 2.- L'extension des bâtiments existants.
- 3.- Les annexes à l'habitation, telles que définies dans les Dispositions Générales Sous-Titre II.
- 4.- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 5.- Les équipements publics d'infrastructure.
- 6.- Les constructions à usage agricole, nécessaires aux exploitations existantes.

7.- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce compatibles avec le voisinage des zones habitées.

8.- Les clôtures.

9.- Les aires de stationnement ouvertes au public.

10.- Les démolitions.

11.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

12.- Dans le secteur **NBb**, sont seules admises dans l'attente de la réalisation du réseau collectif d'eaux usées, les occupations listées aux alinéas 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 et 11.

Article NB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article NB 1, notamment les lotissements ainsi que les abris de jardins et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation, et dans le secteur **NBb**, toute nouvelle construction.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NB 3 - Accès et voirie

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

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Aucune sortie supplémentaire n'est autorisée sur la R.D. 73b.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II- Assainissement

1.- Eaux usées

Dans les zones NB, et les secteurs NBa1 et NBa2, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire, conforme à la réglementation et aux dispositions du zonage d'assainissement.

Dans le secteur NBb, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; à défaut de réseau public, pour les occupations et utilisations du sol admises à l'article NB 1 alinéa 12, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire, conforme à la réglementation et aux dispositions du zonage d'assainissement.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Autres réseaux

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

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

Dans le secteur **NBa2**, cette superficie est portée à 2000 m².

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

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

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

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées, dans la mesure où cette implantation indispensable au bon fonctionnement de l'habitation ne peut trouver place ailleurs sur la parcelle et sous réserve de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

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

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

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

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

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

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

Article NB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NB 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Dans le cas d'une pente supérieure ou égale à 20 %, cette hauteur maximum est portée à 8 m.

Article NB 11 - Aspect extérieur

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

1°) Prescriptions générales applicables aux constructions d'habitation :

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

En conséquence, sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terre interdites).

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi en grande surface de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Les teintes doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante), et donc s'inscrire dans la même gamme de couleurs et la même tonalité : ocre ou gris-beige proche des pisés traditionnels.

Toitures

Les combles et toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent avoir 2 ou 4 pans par volume dans le sens convexe, et leur pente comprise entre 35 et 100 %. En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures comporteront obligatoirement des passées de toiture de 0,40 m minimum et seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Clôtures

Les murs et murets traditionnels existants seront dans la mesure du possible conservés et doivent être restaurés dans le respect de leur aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, la hauteur maximum est fixée à 1,60 m ; elles doivent être constituées par des haies vives, d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, par une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum 0,80 mètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable (grilles, lattes de bois...).

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains, comme à ceux à édifier en bordure de voie.

Toutefois, des clôtures d'aspect et de hauteur différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger, etc...).
- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier.

- lorsqu'elles sont situées de part et d'autre d'un portail d'entrée et afin de permettre notamment l'intégration et le regroupement des logettes des réseaux E.D.F., G.D.F. ou eau potable.

Une hauteur supérieure à 2 m peut être maintenue pour les clôtures existantes, lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine enduite.

Dans tous les cas, leur conception ne doit pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

2°) Prescriptions applicables aux autres bâtiments (commerciaux, artisanaux, de services, agricoles)

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc...

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celle des bâtiments environnants.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiments seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les aires de stockage seront aménagées et maintenues propres et en ordre.

Les toitures seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés ; il n'est pas fixé de minimum de pente.

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et figurer obligatoirement dans la demande de permis de construire.

Article NB 12 - Stationnement

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

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

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,15, exception faite de l'aménagement du bâti existant, dans le cadre du volume existant.

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

Le dépassement du C.O.S. pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces est autorisé. Dans ce cas, la taxe de surdensité n'est pas due si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 4 ans suivant le sinistre.

Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE NC

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

Elle comprend le **secteur NCb** à usage de décharge.

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

Article NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

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

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés

1.- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, telles que définies dans les Dispositions Générales du Sous Titre II.

2.- Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole d'une surface minimum de 100 m², si le clos et le couvert sont assurés :

- leur extension jusqu'à 150 m² de surface hors oeuvre nette, y compris l'existant,

3.- Les annexes aux habitations, telles que définies dans les Dispositions Générales Sous-Titre II.

4.- Le changement de destination des bâtiments en maçonnerie traditionnelle dans le volume existant et dans la limite de 300 m² de SHON., si le clos et le couvert sont assurés et sous réserve que leur surface au sol dépasse 50m² avant aménagement

5.- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre.

6.- Les installations classées nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles locaux.

7.- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

8.- Les clôtures.

9.- Les démolitions.

10.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.- Les dépôts de matériaux inertes dans le secteur NCb.

12.- Les pylônes et antennes de diffusion dans la mesure ou toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le site.

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NC 3 - Accès et voirie

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

Article NC 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

En cas d'absence de réseau de collecte ou d'un réseau hydrographique de surface de proximité, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales, afin d'éviter le transfert des eaux d'un exutoire naturel vers un autre exutoire non adapté.

III - Autres réseaux

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

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de raccordement au réseau public d'eaux usées, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 1000 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

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

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées, dans la mesure où cette implantation indispensable au bon fonctionnement de l'habitation ne peut trouver place ailleurs sur la parcelle et sous réserve de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

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

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

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

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

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

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

Article NC 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NC 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation
- 10 mètres pour les bâtiments à usage agricole

Article NC 11 - Aspect extérieur

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

1°) Prescriptions générales applicables aux constructions d'habitation :

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

En conséquence, sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terre interdites).

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi en grande surface de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Les teintes doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante), et donc s'inscrire dans la même gamme de couleurs et la même tonalité : ocre ou gris-beige proche des pisés traditionnels.

Toitures

Les combles et toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent avoir 2 ou 4 pans par volume dans le sens convexe, et leur pente comprise entre 35 et 100 %. En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures comporteront obligatoirement des passées de toiture de 0,40 m minimum et seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Clôtures

Les murs et murets traditionnels existants seront dans la mesure du possible conservés et doivent être restaurés dans le respect de leur aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, la hauteur maximum est fixée à 1,60 m ; elles doivent être constituées par des haies vives, d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, par une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum 0,80 mètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable (grilles, lattes de bois...).

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains, comme à ceux à édifier en bordure de voie.

Toutefois, des clôtures d'aspect et de hauteur différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger, etc...).

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier.

- lorsqu'elles sont situées de part et d'autre d'un portail d'entrée et afin de permettre notamment l'intégration et le regroupement des logelles des réseaux E.D.F., G.D.F. ou eau potable.

Une hauteur supérieure à 2 m peut être maintenue pour les clôtures existantes, lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine enduite.

Dans tous les cas, leur conception ne doit pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

2°) Prescriptions applicables aux autres bâtiments (commerciaux, artisanaux, de services, agricoles)

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc...

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celle des bâtiments environnants.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiments seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les aires de stockage seront aménagées et maintenues propres et en ordre.

Les toitures seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés ; il n'est pas fixé de minimum de pente.

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et figurer obligatoirement dans la demande de permis de construire.

Article NC 12 - Stationnement

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

Article NC 13 - Espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Sans objet.

Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

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

Elle comprend les secteurs :

- **NDp et NDps** de protection de captage.
- **NDs, et NDps**, correspondant à la Réserve Naturelle de l'Etang du Grand-Lemps, dans laquelle le Conseil Général a, par délibération du 04/02/1992 institué un Droit de Prémption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

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

Article ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

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

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- Pour les bâtiments existants à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :

. leur extension sans changement de destination et dans la limite de 150 m² de SHON, y compris l'existant sous réserve que leur surface au sol dépasse 100 m² avant l'extension.

. leur aménagement dans le volume existant, dans la limite de 300 m² de SHON.

. leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination.

2.- Les annexes aux habitations existantes, telles que définies dans les Dispositions Générales Sous-Titre II.

3.- Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination.

4.- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

5.- Les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

6.- Les clôtures

7.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

8.- Les démolitions.

9.- **Dans les secteurs NDs et NDps**, les équipements nécessaires à la mise en valeur et à la protection des biotopes inventoriés.

10.- Les pylônes et antennes de diffusion dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le site.

Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1, et notamment dans **les secteurs NDp et NDps**, celles qui ne seraient pas nécessaires à l'exploitation des captages.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3 - Accès et voirie

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

Article ND 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

En cas d'absence de réseau de collecte ou d'un réseau hydrographique de surface de proximité, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales, afin d'éviter le transfert des eaux d'un exutoire naturel vers un autre exutoire non adapté.

III - Autres réseaux

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

Article ND 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de raccordement au réseau public d'eaux usées, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 1000 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées, dans la mesure où cette implantation indispensable au bon fonctionnement de l'habitation ne peut trouver place ailleurs sur la parcelle et sous réserve de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

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

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

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

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

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

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

Article ND 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article ND 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions autorisées à l'article ND 1 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article ND 11 - Aspect extérieur

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

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

En conséquence, sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terre interdites).

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi en grande surface de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Les teintes doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante), et donc s'inscrire dans la même gamme de couleurs et la même tonalité : ocre ou gris-beige proche des pisés traditionnels.

Toitures

Les combles et toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent avoir 2 ou 4 pans par volume dans le sens convexe, et leur pente comprise entre 35 et 100 %. En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures comporteront obligatoirement des passées de toiture de 0,40 m minimum et seront couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la teinte de la tuile (rouge et rouge vieilli), à l'exclusion des matériaux ondulés.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Clôtures

Les murs et murets traditionnels existants seront dans la mesure du possible conservés et doivent être restaurés dans le respect de leur aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, la hauteur maximum est fixée à 1,60 m ; elles doivent être constituées par des haies vives, d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, par une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum 0,80 mètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable (grilles, lattes de bois...).

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains, comme à ceux à édifier en bordure de voie.

Toutefois, des clôtures d'aspect et de hauteur différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger, etc...).

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier.

- lorsqu'elles sont situées de part et d'autre d'un portail d'entrée et afin de permettre notamment l'intégration et le regroupement des logettes des réseaux E.D.F., G.D.F. ou eau potable.

Une hauteur supérieure à 2 m peut être maintenue pour les clôtures existantes, lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine enduite.

Dans tous les cas, leur conception ne doit pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Article ND 12 - Stationnement

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

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

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article ND 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Sans objet