

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du P.O.S. s'applique à la totalité de la commune de MENTHONNEX-EN-BORNES.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le P.O.S. :

Les articles du Règlement National d'Urbanisme visés à l'article R 111-1 du Code l'Urbanisme (R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21), les plus fréquemment rencontrés étant :

- l'article R 111-2 traitant de l'atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,

Les servitudes d'utilité publique annexées au plan d'occupation des sols.

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au droit de préemption urbain.

La Loi N 8530 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est partagé en deux catégories de zones :

1/ Les zones urbaines qui comprennent les zones et les secteurs suivants :

- les zones UA, UB et UC

2/ Les zones naturelles qui comprennent les zones et les secteurs suivants :

- la zone NA (zone d'urbanisation future) comprenant les secteur NAa, NAb, NAc, NAY ;

- les zones NC et ND (zones naturelles) et le sous-secteur NDm.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS

Une permission de voirie, règlementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SALUBRITE PUBLIQUE EN L'ABSENCE D'UN RESEAU D'EGOUT

En l'absence d'un réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (nature, pente, surface, largeur) permettant un épandage qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par la Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 7 – CLOTURES – ACCES AUX TERRAINS CULTIVES

En toute zone, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement des clôtures et des accès par rapport à l'emprise des voies lorsqu'ils sont susceptibles de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien et de sécurité.

ARTICLE 8 - TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS NON-CONFORMES AUX REGLES DU POS

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

ARTICLE 9 – REPARATIONS, TRANSFORMATIONS, RESTAURATIONS, RECONSTRUCTIONS

Les réparations, transformations, restaurations, reconstructions et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en toutes zones sous réserve, en particulier, que les viabilités soient satisfaisantes.

Le changement d'affectation d'un bâtiment ne sera autorisé que si l'affectation projetée est compatible avec les réseaux et dessertes, et de sécurité, et s'il ne compromet pas le fonctionnement des activités de la zone.

Dans le cas de réparation, transformation, restauration ou reconstruction à la suite d'un sinistre, dans le cadre du volume ancien de la construction, les règles des articles 5, 6, 7,8,9,10 et 14 ne seront pas applicables.

L'entretien, la réparation et la conservation du patrimoine architectural existant étant à encourager, les transformations et changements d'affectation pourront avoir lieu dans les conditions citées précédemment.

ARTICLE 10 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas limité pour les constructions publiques, sanitaires, hospitalières et scolaires.

Les installations d'intérêt général sont autorisés en toutes zones sous réserve e prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit des zones d'habitat groupé dense et d'activités tertiaires et artisanales du chef-lieu et de son prolongement.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Les constructions suivantes :

- les habitations,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les commerces,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnels des constructions énumérées ci-dessus dans la limite d'une seule par tènement.

Les clôtures,

Les aires de jeux et des sports ouvertes au public.

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

Activités économiques compatibles avec le caractère de la zone.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S.

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

- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisation du sol admises ci-dessus, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article UA2 ;

- La partie désaffectée et à usage agricole d'un bâtiment existant dont la sauvegarde est souhaitable peut être affectée à l'habitat, dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 2 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites :

Les constructions :

- les entrepôts commerciaux autres que les dépôts intégrés aux commerces et nécessaires à leur exploitation,
- les établissements industriels,
- les habitations légères de loisirs.

Les terrains de camping et de caravaning.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sauf les aires de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément le tour.

Les conditions de raccordement d'un accès à une voie publique seront autorisées par le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau pluvial. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés ou aux réseaux naturels existants.

4.3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain. En cas d'impossibilité technique, ces réseaux seront d'une technique adaptée aux sites, conformément aux textes en vigueur en matière de protection des paysages.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. GENERALITES

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1.20m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2. IMPLANTATION

Dans les secteurs UA

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

Pour les annexes non fermées, le recul par rapport au domaine public peut être ramené à 3m sous réserve de ne pas gêner la circulation et la sécurité.

Les portails auront obligatoirement un recul de 5m par rapport au domaine public.

Les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES BATIES VOISINES

7.1. GENERALITES

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1.20m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites des propriétés voisines.

La distance à compter horizontalement entre la construction et la propriété voisine ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2 = L$).

Les annexes accolées ou non à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4m au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncé au 1^{er} alinéa ne dépasse pas 10m.

ARTICLE UA 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8.2. IMPLANTATION

Les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui a l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,60.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. GENERALITES

Néant.

10.2. HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel avant et après terrassement situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 13 m.

10.3. HAUTEUR RELATIVE

10.3.1. Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10.3.1.1. Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points, soit $H - L$.

10.3.1.2. Par rapport aux limites des propriétés privées voisines

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit $H/2 - L$ minimum 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UA7.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES

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

D'une manière générale, les constructions devront s'intégrer à l'aspect des constructions environnantes pour éviter la diversification des styles, des volumes, des matériaux et des coloris.

11.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1,20m, la profondeur des affouillements pour accéder aux garages ne doit pas dépasser 1,20m.

11.3. ASPECT DES FACADES

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

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

La teinte doit être celle de la majorité des façades environnantes.

11.4. ASPECT DES TOITURES

Les toitures isolées une seule pente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 85% et s'harmoniser avec les pentes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux de couverture doivent être en matériaux et en teinte en harmonie avec les constructions environnantes : la tuile plate grise ou l'ardoise sont préconisées ou les matériaux d'aspect et de teinte similaire.

11.5. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,20m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,30m maximum de hauteur.

11.6. VERANDAS

La structure, la pente des toitures et les matériaux composant les vérandas doivent être identiques aux bâtiments existants.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les collectifs : 2 places de stationnement par logement, dont au moins la moitié couverte,
- pour les individuels : 2 places de stationnement, dont au moins une couverte.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente,

Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50m² de surface hors œuvre nette.

Pour les salles de spectacle et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existant à proximité.

Pour les lotissements : 0,5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe,

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200m ; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1. OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX

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

Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement devront être obligatoirement plantés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols des constructions n'est pas limité.

**ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ZONE U B

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit des zones d'habitat groupé et d'activités tertiaires et artisanales du chef-lieu et de son prolongement, tout en étant moins dense qu'en zone UA.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Les constructions suivantes :

- les habitations,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les commerces,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus dans la limite d'une seule par tènement.
- Les clôtures.

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

Activités économiques compatibles avec le caractère de la zone.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S.

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

- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

* si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisation du sol admises ci-dessus, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article UA2 ;

- La partie désaffectée et à usage agricole d'un bâtiment existant dont la sauvegarde est souhaitable peut être affectée à l'habitat, dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 2 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites :

Les constructions :

- les entrepôts commerciaux autres que les dépôts intégrés aux commerces et nécessaires à leur exploitation,
- les établissements industriels,
- les habitations légères de loisirs.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sauf les aires de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Les conditions de raccordement d'un accès à une voie publique seront autorisées par le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau pluvial. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité

compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés ou aux réseaux naturels existants.

4.3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain. En cas d'impossibilité technique, ces réseaux seront d'une technique adaptée aux sites, conformément aux textes en vigueur en matière de protection des paysages.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. GENERALITES

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2. IMPLANTATION

Dans les secteurs UB

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

Pour les annexes non fermées, le recul par rapport au domaine public peut être ramené à 3m sous réserve de ne pas gêner la circulation et la sécurité.

Les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7.1. GENERALITES

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites des propriétés voisines.

La distance à compter horizontalement entre la construction et la propriété voisine ne soit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2 = L$).

Les annexes accolées ou non à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4m au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines et échappant à la condition de recul énoncé au 1^{er} alinéa ne dépasse pas 10m.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8.2. IMPLANTATION

Les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,40.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 GENERALITES

Néant

10.2 HAUTEUR ABSOLUE

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

10.3. HAUTEUR RELATIVE

10.3.1. Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20m sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10.3.1.1. Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points, soit $H = L$.

10.3.1.2. Par rapport aux limites des propriétés privées voisines

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit $H/2 - L$ minimum 3m.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UB7.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES

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

D'une manière générale, les constructions devront s'intégrer à l'aspect des constructions environnantes pour éviter la diversification des styles, des volumes, des matériaux et des coloris.

11.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1,20m, la profondeur des affouillements pour accéder aux garages ne doit pas dépasser 1,20m.

11.3. ASPECT DES FACADES

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

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

La teinte doit être celle de la majorité des façades environnantes.

11.4. ASPECT DES TOITURES

Les toitures isolées à une seule pente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 85% et s'harmoniser avec les pentes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux de couverture doivent être en matériaux et en teinte en harmonie avec les constructions environnantes ; la tuile plate grise ou l'ardoise sont préconisées ou les matériaux d'aspect et de teinte similaire.

11.5. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,20m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,30m maximum de hauteur.

11.6. VERANDAS

La structure, la pente des toitures et les matériaux composant les vérandas doivent être identiques aux bâtiments existants.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les collectifs : 2 places de stationnement par logement, dont au moins la moitié couverte,

- pour les individuels : 2 places de stationnement, dont au moins une couverte.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme, 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette.

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

Pour les lotissements : 0,5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe,

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX

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

Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement devront être obligatoirement plantés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,40.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE U C

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit des hameaux et des secteurs réservés principalement à la résidence individuelle, ainsi qu'à la préservation des bâtiments traditionnels et à leur entretien ; des activités tertiaires et artisanales non nuisantes pourront y être admises.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Les constructions suivantes :

- les habitations,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les commerces,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus dans la limite d'une seule par tènement.

Les clôtures

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

Activités économiques compatibles avec le caractère de la zone.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S.

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

- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article UA2 ;

- La partie désaffectée et à usage agricole d'un bâtiment existant dont la sauvegarde est souhaitable peut être affectée à l'habitat, dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 2 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET
UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites :

Les constructions :

- les entrepôts commerciaux autres que les dépôts intégrés aux commerces et nécessaires à leur exploitation,
- les établissements industriels,
- les habitations légères de loisirs.

Les terrains de camping et de caravaning.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sauf les aires de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Les conditions de raccordement d'un accès à une voie publique seront autorisées par le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau pluvial. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés ou aux réseaux naturels existants.

4.3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain. En cas d'impossibilité technique, ces réseaux seront d'une technique adaptée aux sites, conformément aux textes en vigueur en matière de protection des paysages.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces minimales des parcelles ne seront pas inférieures à 1200m², pour qu'un terrain soit constructible.

Il est autorisé une construction principale par tranche de 1200m² de terrain, comprenant 1 ou 2 logements (s'ils sont superposés). Les logements type « maisons jumelées » sont interdits.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique, et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. GENERALITES

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

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20m, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2. IMPLANTATION

Dans le secteurs UC

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

Pour les annexes non fermées, le recul par rapport au domaine public peut être ramené à 3m sous réserve de ne pas gêner la circulation et la sécurité.

Les portails auront obligatoirement un recul de 5m par rapport au domaine public.

Les cabines de transformation électrique peuvent être implantées dans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7.1. GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites des propriétés voisines.

La distance à compter horizontalement entre la construction et la propriété voisine ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2 = L$).

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4m au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncé au 1^{er} alinéa ne dépasse pas 10m.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8.2. IMPLANTATION

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4m ; en outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,25.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. GENERALITES

Néant

10.2. HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel avant et après terrassement situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9,5m.

10.3. HAUTEUR RELATIVE

10.3.1. Généralités

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10.3.1.1. Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points, soit $H = L$.

10.3.1.2. Par rapport aux limites des propriétés privées voisines

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit $H/2 = L$ minimum 3m.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UC7

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES

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

D'une manière générale, les constructions devront s'intégrer à l'aspect des constructions environnantes pour éviter la diversification des styles, des volumes, des matériaux et des coloris.

11.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1,20m, la profondeur des affouillements pour accéder aux garages ne doit pas dépasser 1,20m.

11.3. ASPECT DES FACADES

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

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

La teinte doit être celle de la majorité des façades environnantes.

11.4. ASPECT DES TOITURES

Les toitures isolées à une seule pente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 85% et s'harmoniser avec la pente des toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux de couverture doivent être en matériaux et en teinte en harmonie avec les constructions environnantes ; la tuile plate grise ou l'ardoise sont préconisées ou les matériaux d'aspect et de teinte similaire.

11.5 ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,50m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40m maximum de hauteur.

11.6 VERANDAS

La structure, la pente des toitures et les matériaux composant les vérandas doivent être identiques aux bâtiments existants.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les collectifs : 2 places de stationnement par logement, dont au moins la moitié couverte,

- pour les individuels : 2 places de stationnement, dont au moins une couverte.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme, 1 place de stationnement pour 15m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente,

Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50m² de surface hors œuvre nette.

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

Pour les lotissements : 0,5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe,

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200m ; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place des stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSEES

13.1. OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés ou

d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement devront être obligatoirement plantés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.20.

ARTICLE UC 15 – _____ DEPASSEMENT _____ DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA

SECTION 0 – CARACTERE DE LA ZONE NA

Il s'agit de zones d'urbanisation future, dont le déblocage est soumis à certaines conditions et ne sont pas immédiatement constructibles. L'urbanisation ne pourra se faire qu'à l'occasion d'une révision ou d'une modification du P.O.S. ou d'une Z.A.C.

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

ARTICLE NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les coupes et abbatages d'arbres
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés)
- les clôtures

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

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 2 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée.

La modification d'un bâtiment existant est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, pour permettre la conservation du patrimoine architectural, sous réserve que les accès soient satisfaisants et que la répartition des réseaux qui le desserve soit suffisante.

De légères modifications peuvent être autorisées pour adaptations et améliorations fonctionnelles et architecturales.

Ces modifications peuvent être : l'utilisation des combles, la création d'ouvertures ou leur modification, si elles respectent le caractère architectural de l'ensemble et les termes de l'article 11.

Les annexes fonctionnelles non accolées des bâtiments existants dans la limite d'une seule par tènement et de 40m² de SHOB.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NA1 sont interdites.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordés au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra

admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdites.

4.3 RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Sans objet.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

Sans objet.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions doit être en harmonie avec les constructions existantes.

ARTICLE NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

**ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET
PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NA (Indice)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA AVEC INDICES (NAi)

Indices NA b

NA c

NA y

SECTION 0 – CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'urbanisation future, dont le déblocage est soumis à certaines conditions.

Les zones NA indices, insuffisamment équipées, pourront être constructibles lorsque les viabilités auront été réalisées.

Des sous-secteurs peuvent être considérés comme des phases opérationnelles, sous réserve que les intérêts et les dispositions n'entraient pas la totalité de la zone. Ces secteurs sont indiqués au plan par les sous-secteurs NAc1, NAc2, etc...

La zone NAy est exclusivement réservée à un secteur d'activité ou d'artisanat.

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

ARTICLE NAi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux équipements publics ou recevoir l'accord des services compétents.

Pour les secteurs NAb et NAc les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur NAb : les règles sont celles de la zone UB.

Pour le secteur NAc : les règles sont celles de la zone UC.

Pour le secteur NAy sont admises les constructions réservées aux activités économiques et à un logement de fonction.

ARTICLE NAi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les secteurs NAb et NAc les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

Pour les secteur NAy, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article NAi1 est interdit, en particulier l'habitat résidentiel traditionnel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAi 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour chaque secteur :

- Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement ;
- Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante ;
- La zone NAy adoptera les règles de la zone UB.

ARTICLE NAi 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

En l'absence de réseau d'égouts, le système d'assainissement sera déterminé en fonction de la carte d'aptitude des sols de la commune et de l'étude de l'assainissement qui l'accompagne.

La zone NAy adoptera les règles de la zone UB.

ARTICLE NAi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour le secteur NAb les règles sont celles de la zone UB.

ARTICLES NAi 6 à NAi 13

Pour chacun de ces 8 articles, et pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

La zone NAY appliquera les règles de la zone UB ; seule la pente de toiture pourra être de 40% à 80%.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAi1 4

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Pour la zone NAY, la densité est celle de la zone UB, soit 0,40.

ARTICLE NAi15

Pour chaque secteur, à l'exception du secteur NAY, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Pour le secteur NAY : sans objet.

ZONE N C

C/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

SECTION 0 – CARACTERE DE LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone dans laquelle l'agriculture justifie une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole. Elle est à priori inconstructible.

Peuvent être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Certaines annexes proches d'habitations existantes peuvent aussi être autorisées.

Les caractères de « justifiée et indispensable » seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants :

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

2/ Pour toute construction :

a/ La nature de l'activité agricole du demandeur : élevage ou production.

b/ La qualité de l'exploitant telle qu'elle est définie ci-dessous :

* avoir une activité agricole à titre principal en tant qu'exploitant (chef d'exploitation), être inscrit et cotiser à l'A.M.E.X.A., bénéficiaire des prestations de l'A.M.E.X.A et n'être ni titulaire d'un avantage vieillesse, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole ;

* ou remplir les conditions pour l'obtention de la D.J.A.

N.B. : activité à titre principal : chef d'exploitation retirant au moins la moitié de son revenu de l'activité agricole et y consacrant au moins la moitié de son temps.

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

ARTICLE NC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

1.1. Occupations et utilisations :

- Les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole.
- Les habitations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation préexistantes.
- Les annexes fonctionnels non accolées des habitations existantes dans la limite d'une seule par tènement et de 40 m² de SHOB
- Le camping à la ferme
- les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés sous le même toit que le logement de l'exploitant ou dans des bâtiments existants.
- Les bâtiments nécessaires à l'élevage « hors sol », sous réserve d'être implantés à plus de 150 mètres des zones urbaines ou d'urbanisation future.
- Les clôtures autres que celles nécessaires aux activités agricoles sous les réserves édictées dans le chapitre des dispositions générales (art.6).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

(Exemple : les installations d'intérêt général tels que station de transformation E.D.F., station de pompage, réservoir d'eau, etc, dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

- Les coupes et abattage d'arbres.

- Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

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

- Les installations et travaux divers prévus à l'article R442.2 sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires à l'activité agricole.

- Les abris pour animaux (chevaux, chiens) peuvent être autorisés si leurs aspect ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

- Les clôtures suivant les conditions imposées à l'article 6 des dispositions générales, d'une hauteur de 1,60m maximum et sous réserve de ne pas faire obstacle ou créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles ou d'entretien. Les haies seront constituées de plusieurs espèces végétales locales de préférence.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S. :

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

Toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, son extension est admise dans la limite de 20% de la S.H.O.N. existante, dans la mesure où sa destination est conservée.

Reconstruction des bâtiments sinistrés : celle-ci est autorisée suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, sauf l'article 11.

Préaffectation des bâtiments

* Un bâtiment agricole désaffecté, de construction traditionnelle et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffecté à l'habitation,

* Et un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités nécessitant l'hébergement d'animaux (chenils, centre équestre, manèges...)

Dans la mesure où :

1/ La réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone.

2/ Ils ne comportent pas plus de deux logements par corps de bâtiment, ne dépassant pas 280 m² de S.H.O.N. au total.

3/ Leur alimentation en eau potable et leur assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

4/ Ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée.

5/ Leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture, voire l'améliorer.

6/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 2 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local peuvent servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdites.

4.3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. GENERALITES

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

Il sera demandé un recul de 5m de toute construction par rapport aux berges des ruisseaux.

6.2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 8m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage.

Les annexes des habitations existantes pourront avoir un recul de 5m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Pour les annexes non fermées, le recul par rapport au domaine public peut être ramené à 3m sous réserve de ne pas gêner la circulation et la sécurité.

**ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

Les constructions doivent respecter un recul de 5m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

**ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 5m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel avant et après terrassement situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9m.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les toitures devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines en teinte et en matériaux.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NC 3 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE N D

Définition de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la valeur des sites et des paysages.

Dans le sous-secteur NDm (secteur de marais), sauvegarde totale en raison de l'intérêt et de l'équilibre biologique et floral du site.

SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Pourront être utilisées :

- Les constructions et les installations d'intérêt public, sous réserve que les volumes édifiées ne portent pas atteinte à la qualité des sites naturels.

Réaffectation des bâtiments

* A l'exception du secteur NDm, un bâtiment agricole désaffecté, de construction traditionnelle et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffecté à l'habitation.

Dans la mesure où :

1/ La réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone.

2/ Ils ne comportent pas plus de deux logements par corps de bâtiment, ne dépassant pas 280 m² de S.H.O.N. au total.

3/ Leur alimentation en eau potable et leur assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

4/ Ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée.

5/ Leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture, voire l'améliorer.

6/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés en ND 1.

Aucune construction ne pourra être implantée dans le périmètre immédiat et rapproché des sources et sera, de toute façon, soumise à l'agrément des autorités compétentes.

Dans les sous-secteurs NDm, aucune occupation n'est autorisée et principalement tout drainage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « sentiers de randonnée » sont à conserver et soumis aux dispositions de l'article L 441.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ND4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdites.

4.3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Implantation :

Sans objet.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Sans objet.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition : sans objet.

10.2. Hauteur absolue : sans objet.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute restauration pourra être refusée si elle porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aménagement de ces stationnements doit tenir compte du caractère de la zone.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 14 ET ND 15.

Sans Objet.