

BRAS

Plan d'Occupation des Sols

REVISION

REGLEMENT

Approuvée par D.C.M du 25 septembre 1997



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1.- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.-

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BRAS.

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

Les règles du plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.24 (règles générales d'urbanisme) à l'exception :

- des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent applicables les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier etc ...
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au plan d'occupation des sols.
- les espaces naturels sensibles définis en application des articles L et R.142-1 et suivants du Code de l'urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire communal (arrêté ministériel du 24 novembre 1975).
- le règlement sanitaire départemental.
- Eventuellement, tous périmètres visés à l'article R.123-19 en particulier :
 - les zones de préemption (Droit de Préemption Urbain, Zone d'Aménagement Différé)
 - les zones d'aménagement concerté
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.



Avant tous travaux entraînant des terrassements ou des affouillements, ainsi qu'en cas de découvertes fortuites, il est demandé aux maîtres d'ouvrages de prévenir immédiatement la Direction des Antiquités de Provence.

ARTICLE 3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Il comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :
- des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA.
- la zone UB.
- la zone UE.

2 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone NA comprenant un secteur 1NA dit à "règlement strict", et un secteur 2NA dit à "règlement alternatif"
- la zone NB .
- la zone NC comprenant un secteur NCa .
- la zone ND qui comprend un secteur NDa, NDd et NDl .

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .-

1 - Les dispositions des règlements de zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures en application stricte d'une des règles 3,6,7,8,10 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.



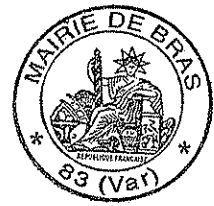
2 - Les adaptations mineures sont accordées par décision de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

ARTICLE 5 - ANTIQUITES HISTORIQUES OU PREHISTORIQUES

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc...), il est demandé en cas de découvertes aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités Historiques de PROVENCE - ALPES - COTE-D'AZUR (21-23 boulevard du Roy René - 13617 AIX-EN-PROVENCE CEDEX - Tél. : 42.27.98.40 poste 316) dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

ARTICLE 6 . RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Toute construction (à l'exception des ruines) ayant été l'objet d'un sinistre peut être reconstruite à l'identique de son état avant sinistre , quelle que soit la zone.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de service et d'activités sans nuisances pour le voisinage, où les constructions sont de préférence édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère architectural.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les constructions à usage d'habitation ou non, compatibles avec le caractère de la zone.
- les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, et aux dispositions de la loi N° 76.663 du 19 juillet 1976 si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. sauf dans le cas visé à l'article 2 ci-dessous.
- les piscines.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning.
- l'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme.
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement,



soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

2) Voirie

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

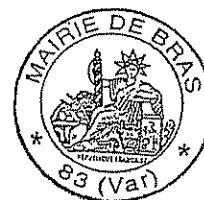
L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

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



3) Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet .

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2 - Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :

a) soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite.

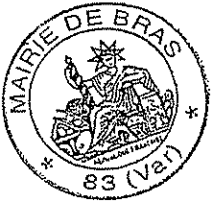
b) soit être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments (balcons non compris), au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

c) soit être reconstruit sur emprises pré-existantes.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Les habitations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.



ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

1 - Dans la bande de 20 m, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

2 - Au-delà de la bande de 20 m, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des établissements à usage commercial, artisanal ou para-médical.

Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines à un niveau près.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 12 mètres, mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2 - Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

a) Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées sous réserves :

- que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture.
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise ou corniche existante.



b) Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

c) Souches

Elles doivent être simples, implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 Les façades

a) Les revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. (cf nuancier consultable en mairie).

Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b) Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des murs bahuts d'au moins 0,50 m de hauteur, doublés par des haies vives, des claire-voies, ou des murs pleins ayant une hauteur maximale de 2 m.

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les grillages sont interdits.

Sauf dans le cas de murs de pierre apparente, les clôtures doivent être enduites sur les deux faces.

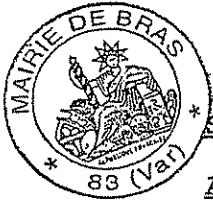
ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.

2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.



SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES
SOLS

Sans objet.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone centrale affectée essentiellement à l'habitat aux services et aux activités non polluantes. Les constructions peuvent être réalisées en ordre continu.

Elle comprend: - un secteur UB1 à vocation d'accueil, d'hébergement de tourisme ou de loisir.

- un secteur UBg (à risques géologiques potentiels liés à la présence probable de gypse)

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve que soient identifiés les risques géotechniques liés à la présence possible de gypse, et prises en compte les mesures techniques de construction destinées à y faire face,
Sont admis notamment:

- les constructions (ainsi que leurs annexes) à usage:
 - * d'habitation,
 - * hôtelier
 - * d'équipements collectifs,
 - * de commerce et d'artisanat,
 - * de bureaux ou de services,
 - * agricole, de stationnement ou d'entrepôts commerciaux.

- les installations classées compatibles avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

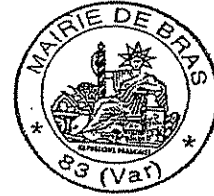
- les lotissements

- les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas visé à l'article 2 ci-dessous.

- les piscines.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme



- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

Sauf dans le secteur UB1:

- l'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme.
- le camping et le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2) Voirie

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.



2) Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

3) Electricité - téléphone

Pour les opérations nouvelles (lotissements et groupes d'habitation) les réseaux divers de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

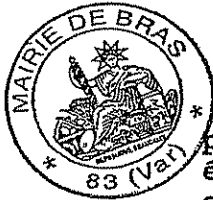
ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 m de l'alignement des voies
- 20 m de l'axe des RD, à l'extérieur du panneau d'agglomération, pour les habitations, 15 m pour les autres constructions.

ARTICLE UB7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.



- Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise si la hauteur totale de la construction à édifier n'excède pas 3,50 m, ou dans le cas d'extension de constructions existantes implantées sur la limite séparative.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions nouvelles non contigues doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des constructions existantes.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est limitée à 40 %.
- Toutefois cette règle ne s'applique pas dans les cas de terrains dont la taille est inférieure à 500 m².

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que les constructions à usage collectif d'équipement ou d'hébergement.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Adaptation au terrain :

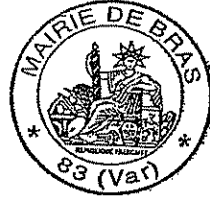
Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel, les restanques sauvegardées.

2) Dispositions particulières

2.1 Les couvertures

a) Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions



avoisinantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées, dans la limite de 25 % de la surface de la toiture .

b) Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Seules sont autorisées les tuiles romanes, rondes ou canal.

c) Souches

Elles doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 Les façades

a) Revêtement

La couleur des matériaux de constructions ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. (cf nuancier déposé en mairie).

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b) Les clôtures

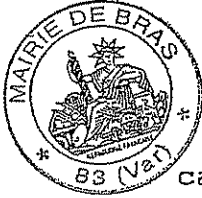
Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées soit par des murs - bahut d'au moins 0,50 m de hauteur, doublés par des grillages végétalisés, soit par des haies vives , des claires-voies, ou des murs pleins ayant une hauteur maximale de 2 m (sauf en limite de voie où ils ne sont pas admis).

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

Sauf dans le cas de murs de pierre apparente, les clôtures doivent être enduites sur les deux faces.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

1 - Il doit être aménagé :



a) Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par 50 m² de surface de planchers développés hors oeuvre. Le nombre total ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

b) Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

1 place par 60 m² de surface de planchers développée hors oeuvre.

c) Pour les constructions à usage de commerces ou de services :

- 1 place pour 20 m² de surface de planchers développée hors oeuvre.

- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

2 - Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

3 - Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités tertiaires, liées aux sports, aux loisirs, au tourisme, à la santé.

SECTION I - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis ,sous réserve que les planchers soient hors d'eau (zone inondable) au vu des prescriptions dictées par une étude hydraulique préalable.

- les constructions ou installations destinées à recevoir des activités tertiaires (loisirs, sport, tourisme, santé,...)
- les campings et le caravaning
- les hôtels restaurants et toutes formes d'hébergement,
- les installations classées, soumises à déclaration, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- les installations et travaux divers tels que visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme. Toutefois, les dépôts de véhicules et les garages de caravanes sont interdits.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les logements de fonction, complémentaires des activités admises dans la zone.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements .
- le stationnement isolé de caravanes.
- l'ouverture de toute carrière.
- les activités industrielles ou artisanales non compatibles avec le caractère de la zone.



- les constructions à usage d'habitation autre que les logements de fonction.

- les installations classées soumises à autorisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.

2 - Voirie

Les dimensions et formes des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'hébergement ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.



L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit respecter un recul de :

- 5 m de l'axe des voies publiques existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes à la date de la publication du POS.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a) si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m sur cette limite

b) s'il existe déjà une construction sur cette limite.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigues doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres, mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2) Dispositions particulières2.1. Les couverturesa) Pentes :

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées.

b) Couverture :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2. Les façades



a) Revêtement :

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues en harmonie avec celles existant dans l'ensemble de la zone.

- sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

- la couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimensions et proportions harmonieuses.

c) Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés .

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage de foyers de personnes âgées ou de maisons de retraite :

1 place par 140 m² de surface de planchers, développée hors oeuvre.

b) Pour les constructions à usage de commerce ou de services

1 place par 40 m² de surface de planchers développée hors oeuvre.

c) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier

1 place par chambre.

2 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.



Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2 - Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 15 000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

Ces espaces verts peuvent être constitués par des équipements piétons s'ils sont végétalisés par le promoteur avec des arbres d'au moins 2 m de haut.

3 - Dans les zones peu arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

ARTICLE UE15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

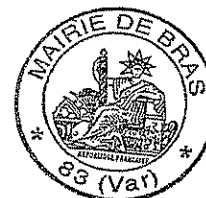
Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est admis dans le cas de restauration, reconstruction et extension des bâtiments existants, antérieurement à la date de publication du présent document.

Ce dépassement est assujéti au versement de la participation prévue aux articles L.332.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA

Caractère de la zone

La zone INA est une zone naturelle destinée à une urbanisation future organisée.

Toute opération ne peut être envisagée que dans le cadre d'un programme qui appréhende la totalité du site.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1NA1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS.

Sont admis :

- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dépôts de véhicules.

- les équipements publics et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1NA2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

Toutes les constructions ou installations nouvelles autres que celles définies à l'article 1NA1 ci-dessus.

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

ARTICLE 1NA3- ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement,



soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Leurs caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2 - Voirie :

Les dimensions et formes des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Elles seront précisées dans le cadre du programme d'aménagement de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes

Les eaux ménagères et matières usées doivent être raccordées, en souterrain, par des canalisations de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

b) - Eaux pluviales

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



L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite .

c) - Electricité - Téléphone

Les lignes électriques et téléphoniques seront réalisées en réseau souterrain et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 1 NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1 NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Sans objet.

ARTICLE 1 NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 1 NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1 NA9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1 NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1 NA11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 1 NA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 1 NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est nul.

ARTICLE 1 NA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION
DU SOL.

Sans objet.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 NA

Caractère de la zone

La zone 2NA est une zone non équipée destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables.

(Zone dite à "règlement alternatif").

L'ouverture à l'urbanisation - en dehors de la modification du plan d'occupation des sols après réalisation des équipements notamment d'infrastructure- nécessaire, peut se faire:

* soit par la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC),

* soit par la réalisation d'opérations garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles,...).

Elle comprend un secteur 2NAg à risques géologiques potentiels, liés à la présence probable de gypse.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 2NA1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS.

Sous réserve que soient identifiés les risques géotechniques liés à la présence possible de gypse, et prises en compte les mesures techniques de construction destinées à y faire face.

Sont notamment admis ,si le projet ne compromet pas l'aménagement cohérent ultérieur de l'ensemble de la zone:

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'équipements publics,

- la restauration, l'aménagement ou l'extension mesurées des constructions existantes à la date de la publication du Plan d'Occupation des Sols.

- les campings, le caravanning, les activités à vocation d'accueil d'hébergement de sport ou de loisir,

Sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, prenant en compte les principes d'aménagement indiqués dans le rapport de présentation :



- les lotissements ou groupes d'habitation, à condition qu'ils donnent lieu à la réalisation d'un lot ou d'un logement minimum par tranche de 2000 m2 de terrain;
- à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs ou d'activités si elles ne sont pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage:
- les installations classées soumises à déclaration,
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les piscines sur des terrains supportant une construction à usage d'habitation.

ARTICLE 2NA2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

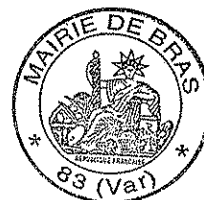
- les constructions individuelles isolées de toute nature ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article 1.
- les installations classées soumises à autorisation.
- le stationnement isolé de caravanes,
- les carrières.
- les parcs résidentiels et habitations légères de loisirs.
- le défrichement des espaces boisés classés figurés au document graphique.

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

ARTICLE 2NA3- ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et sécurité des usagers.



31.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions ou d'utilisation du sol à usage touristique ou de loisir, les caractéristiques des voies nouvelles sont soumises à des conditions particulières, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent (schéma d'aménagement d'ensemble).

ARTICLE 2NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte en réseaux doit être assurée par des équipements de caractéristiques suffisantes et s'intégrant à un schéma d'équipements cohérent de l'ensemble de la zone.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par des canalisations de caractéristiques suffisantes, dans les conditions définies au précédent alinéa.

2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement , dans les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération, du terrain, et des besoins d'équipements de l'ensemble de la zone.

4 - Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

ARTICLE 2 NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains devront s'insérer dans le principe d'aménagement d'ensemble de la zone et donner lieu à la réalisation d'un lot ou d'un logement minimum par tranche de 2000 m² de terrain. Tout autre projet d'aménagement doit donner lieu à une étude de l'ensemble de la zone.



ARTICLE 2 NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20m de l'axe des routes départementales.
- 4 m de l'emprise des voies existantes ou à créer selon le principe d'aménagement.

ARTICLE 2 NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3m.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes à la date de la publication du P.O.S ainsi que pour la réalisation des ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2 NA8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions devront respecter une distance minimale de 3m.

ARTICLE 2 NA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 20 %

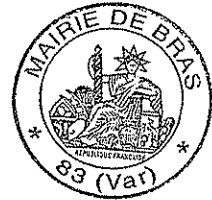
ARTICLE 2 NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7m mesurés à l'égout du toit.

ARTICLE 2 NA11 - ASPECT EXTERIEUR

Ce secteur de développement de l'urbanisation pourra recevoir une architecture contemporaine.

Conformément aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme : " le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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".



Clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées soit par des murs-bahut d'au moins 0,50 m de hauteur, doublés par des grillages végétalisés, soit par des haies vives, des claires-voies, ou des murs pleins ayant une hauteur maximale de 2m (sauf en limite de voie où ils ne sont pas admis.)

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

Sauf dans le cas de murs de pierre apparente, les clôtures doivent être enduites sur les deux faces.

ARTICLE 2 NA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les lotissements, pour les opérations groupées de construction ou pour tout autre projet d'aménagement, des places seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, à raison d'une place minimum pour deux logements.

Il doit être aménagé pour chaque lot:

a) Pour les constructions à usage de commerces ou de services:

- 1 place pour 20 m² de surface de planchers développée hors oeuvre.

b) Pour les constructions à usage d'habitation et autres usages:

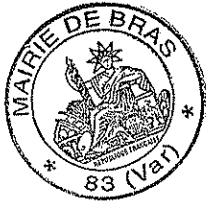
- 1 place par 50 m² de surface de planchers développés hors oeuvre. Le nombre total ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

ARTICLE 2 NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 NA14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.

ARTICLE 2 NA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION
DU SOL.

Sans objet.

CHAPITRE IIIDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NBCaractère de la zone:

Il s'agit d'une zone naturelle, peu équipée, qui est déjà largement urbanisée. Elle est principalement affectée à l'habitat individuel de faible densité.

Elle comprend un secteur 1NB totalement raccordé au réseau public d'eau potable.

SECTION I - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOLARTICLE NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions à usage d'habitation ou non, et leurs annexes, compatibles avec le caractère de la zone, et son niveau d'équipement.

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

- les installations et travaux divers tels que visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sauf les dépôts de véhicules, et les exhaussements et affouillements du sol, notamment lorsqu'ils sont susceptibles de détruire des restanques.

- les piscines.

ARTICLE NB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- le stationnement isolé des caravanes.

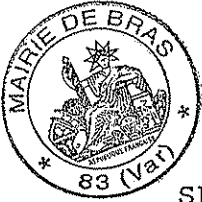
- les campings-caravaning

- les lotissements et les groupes d'habitations.

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

- les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444-2 du Code de l'Urbanisme.

- les parcs résidentiels de loisir

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les entrées de véhicules doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Aucun nouvel accès n'est admis sur les routes départementales.

2) Voirie

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE NB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1) eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 - A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise-sauf dans le secteur 1NB-sous réserve que :

- l'eau soit potable,
- le débit soit suffisant.
- le forage soit réalisé sur l'unité foncière.

2) Assainissementa) Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.



L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées et vannes dans les fossés est interdite.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les habitations individuelles sont autorisées sous réserve que leurs eaux usées et vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdite.

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

ARTICLE NB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface minimale de 3000 m², s'il est raccordé au réseau public d'eau potable, 4000 m² dans le cas inverse.

Dans le secteur 1NB, la surface minimale est de 1200 m²

Sont admises indépendamment des dispositions ci-dessus, l'extension des constructions existantes à la date de publication du P.O.S, leurs annexes attenantes ou non et les piscines.

ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

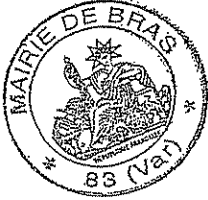
Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

a) 15 m par rapport à l'axe des routes départementales

b) 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



2 - Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m sur cette limite,
- s'il existe déjà une construction sur cette limite.

ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigues doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des constructions existantes.

ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixé à 10 %.

ARTICLE NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NB11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Adaptation au terrain :

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel, les restanques sauvegardées.

2) Dispositions particulières

2.1 Les couvertures

a- Pentes

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées..

b- Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles romanes, rondes ou canals



c) Souches

Elles doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

2.2 Les façades

a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et du sol environnant.

b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et de proportion harmonieuses.

3) Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires voies, ou des murs bahut d'au moins 0,5 m, des murs pleins ayant une hauteur maximale de 2 m.

Les panneaux ajourés en béton dits décoratifs sont interdits.

Sauf dans le cas de murs de pierre apparente, les clôtures doivent être enduites sur les deux faces.

ARTICLE NB12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain.



SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,05. ✓

Il est fixé à 0,1 dans le secteur 1 NB.

ARTICLE NB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

CHAPITRE IVDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCCaractère de la zone NC

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle est strictement réservée aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole telle que définie en annexe.

Elle comprend un secteur Nca inondable.

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

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après : (sauf dans le secteur Nca)

- Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole strictement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole telle que définie en annexe.

- Les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole telle que définie en annexe.

- Les installations classées ou non, directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, telle que définie en annexe, sur laquelle elles sont envisagées.

- les travaux confortatifs, transformations et agrandissements des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent document (21.02.89), dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une SHON d'au moins 50 m², à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la SHON, et, sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse 150 m². Les annexes incluses ou en extension de ces habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m².

- Les équipements d'accueil touristique complémentaires aux exploitations agricoles (gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...) à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.

- les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R.442-2 alinéa C du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole telle que définie en annexe.

-les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

-les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation et à proximité immédiate de celle-ci.

-la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés existants à la date de publication du POS.

ARTICLE NC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite dans le secteur Nca inondable sauf élément technique nécessaire au fonctionnement d'équipements existants.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 sont interdites ainsi que les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 alinéa a et b du Code de l'Urbanisme, et l'extraction de terre végétale.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun nouvel accès direct ne sera admis sur les routes départementales.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

ARTICLE NC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage, ou puits particulier à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.



2 - Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement:

Eaux usées et eaux vannes

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé.

Les eaux résiduaires seront traitées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

ARTICLE NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit respecter un recul de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales .

- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées.

ARTICLE NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

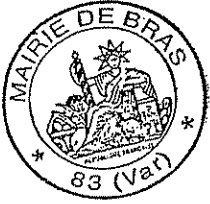
Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, les serres peuvent être implantées à 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contigues doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des constructions existantes.

ARTICLE NC9 - EMPRISE AU SOL Sans objet.



ARTICLE NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit .

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

1 - les équipements nécessaires au bon fonctionnement d'activités admises dans la zone lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

2 - les reconstructions ou restaurations de constructions existantes à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE NC11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Principe général

En aucun cas, les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

2) Dispositions particulières

a) les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec les bâtiments voisins, les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les bâtiments annexes et les ajouts.

ARTICLE NC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VDISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ND

Caractère de la zone

La zone ND comprend des espaces qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

C'est une zone où toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.

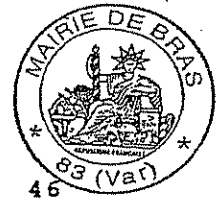
Elle comprend :

- un secteur NDa correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable de la commune.
- un secteur NDd destiné à l'accueil de dépôts.
- un secteur NDl à vocation d'accueil d'activités touristiques de sport ou de loisir (ce secteur est inondable).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE ND1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agro-sylvo-pastorales existantes à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols, soit le 21 février 1989 à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation.
- les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les travaux confortatifs, la transformation, l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent document, dont l'édification est interdite dans la zone, d'une SHON d'au moins 50 m², à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la SHON, et, sans que la SHON finale, extension comprise ne dépasse 150 m². Les annexes incluses ou en extension des habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m².
- les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation et à proximité immédiate de celle-ci.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés existants à la date de publication du POS.



Dans le secteur NDL

- les affouillements du sol, les aires de jeux et sports ouverts au public tels que visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme .

Dans le secteur NDd :

- les installations classées, ainsi que les dépôts de véhicules tels que visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme .

ARTICLE ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

- le défrichement des espaces boisés classés figurés au document graphique.

- le secteur NDa est soumis aux dispositions de protection du captage telles que définies par l'arrêté préfectoral du 24 novembre 1991.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Aucun accès direct n'est admis sur les routes départementales.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage

ARTICLE ND4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction existante à la date de la publication du P.O.S ou admise à l'article 1 ci-dessus, doit être équipée d'une installation d'eau potable :



- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable,

- soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

2) Assainissement

Eaux usées et eaux vannes

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé.

Les eaux résiduaires seront traitées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

ARTICLE ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

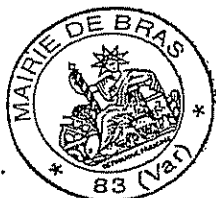
ARTICLE ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES COMMUNES

Toute construction doit respecter un recul de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées.

ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.



ARTICLE ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres, mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements nécessaires aux activités admises dans la zone, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE ND11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble

ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE ND13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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



SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.