

Dispositions Générales :

SOMMAIRE

Article 1 : Champ d'application territorial du plan d'occupation des sols

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1 - Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public
- 2 - Les périmètres visés à l'article R.123-19 du code de l'urbanisme
- 3 - Les dispositions relatives au sursis à statuer
- 4 - Les dispositions relatives aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité
- 5 - Les opérations d'utilité publique
- 6 - Les règles spécifiques aux lotissements
- 7 - Les dispositions relatives aux plans d'alignements
- 8 - Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation)

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

ANNEXES

ANNEXE 1 : Rappel de législations et réglementations rendues possibles par le P.O.S.

- * Effets attachés aux emplacements réservés
- * Effets attachés aux espaces boisés classés
- * Effets attachés au coefficient d'occupation des sols et à son dépassement
- * Participations en matière de stationnement
- * Effets attachés aux sites archéologiques
- * Effets attachés aux ouvrages techniques
- * Effets attachés aux bâtiments sinistrés

ANNEXE 2 : Rappel de textes

- * Travaux exemptés du permis de construire
- * Permis de démolir
- * Déclaration d'édification de clôture
- * Installations et travaux divers
- * Camping et stationnement de caravanes

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R.123.21 et suivants du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan d'Occupation des Sols dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PRIN-DEYRANÇON située dans le département des Deux-Sèvres

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

☞ Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1°) Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)

Art R.111.2 : SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

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

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

Art R.111.3.2 : CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU D'UN VESTIGE ARCHÉOLOGIQUE

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

Art R.111.4 : DESSERTE (sécurité des usagers - accès - stationnement)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à :

- * la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- * la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Art R.111.14.2 : RESPECT DES PRÉOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

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

Art R.111.15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales Lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les

agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

Art R.111.21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

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.

2°) Les périmètres visés à l'article R.123-19 du code de l'urbanisme

- Les zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Art L.430.1 : LE PERMIS DE DÉMOLIR EST EXIGÉ :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,

- dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application de l'article L.123.1 (7°).

- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

- dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U.) créées en application de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain

Article L.211-1 :

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peuvent par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (NA) délimitées par ce plan ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L.311.4 ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1.

Le droit de préemption ainsi institué est exercé en vue de la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs et de lutter contre l'insalubrité.

3°) Les dispositions relatives au sursis à statuer

Art L.111.7 : Peut faire l'objet d'un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L.111.9 et L.111.10 du présent titre, ainsi que par les articles L.123.5 (alinéa 1), L.123.7 et L.313.2 (alinéa 2).

* **L.111.9** (enquête préalable à la D.U.P. d'une opération)

* **L.111.10** (mise à l'étude de travaux publics, d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national)

* **L.123.5 et L.123.7** (élaboration et révision d'un P.O.S., périmètre des Z.A.C.)

* **L.313.2** (étude d'un secteur sauvegardé).

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder 2 ans. Si des motifs différents rendent possible l'intervention

d'une décision de sursis à statuer par application d'une décision législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder 3 ans.

4 °) Les dispositions relatives aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Art. L. 421.5 :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, **le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.**

5°) Les opérations d'utilité publique

Article L.111-9 :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.421-4 :

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

6°) Les règles spécifiques aux lotissements

Art L.315.2.1. :

Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.135.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après la décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Art L.315.8 :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.315.3, L.315.4 et L.315.7 sont opposables.

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au plan d'occupation des sols.

Les lotissements concernés par le maintien de ces règles sont répertoriés en annexe du présent dossier .

7°) Les dispositions relatives aux plans d'alignements :

Art R. 123.32.1 :

Nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, **les alignements nouveaux des voies et places résultant du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire.**

8°) Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation)

Art. L.111.14 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant des zones, contenues dans le plan d'occupation des sols ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Axe concerné : RN 11

NB : ces dispositions seront applicables à compter du 1er janvier 1997.

⌘ Le présent règlement ne fait pas obstacle aux prescriptions prises au titre de législations spécifiques :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières.
Celles-ci font l'objet d'une annexe au présent règlement et sont reportées sur le document graphique intitulé "Plan des Servitudes d'Utilité Publique" (pièce n° 5 - annexe D);
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement ;**
 - Les dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du **code Forestier**, livre V ;
 - Les dispositions relatives à la **protection de la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence** : loi n° 74.696 du 7 août 1974 article 23 modifié par l'article 72 de la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 ;
 - Les objectifs d'**isolation acoustique** des constructions définis par les arrêtés du 14 juin 1969 et du 6 octobre 1978 modifiés le 23 février 1983 ;
 - Des dispositions du **code Minier** ;
 - Des dispositions du **code de la Santé publique** ainsi que l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.
 - Des dispositions de la **Loi « Paysages »** ;
 - Des dispositions de la **Loi sur l'Eau** ;
 - Des dispositions de la **Loi d'Orientation pour la Ville** (« L.O.V. ») ;
 - Des dispositions relatives à la **défense contre l'incendie** (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51 et arrêté préfectoral du 11.09.73) ;
 - Les dispositions relatives à la **réception satisfaisante des émissions T.V.** (article L.112.12 du code de l'Urbanisme et de la Construction) ;
 - L'arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées;
 - Le décret du 5.02.86, article 1er relatif **aux vestiges et sites archéologiques** : lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'Urbanisme sont susceptibles, en raison de leur localisation et de leur nature, de compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis est délivré après avis du Commissaire de la République qui consulte le Directeur des Antiquités.

En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du Commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.

Les sites intéressant la commune de Prin-Deyrançon sont reportés en annexe du rapport de présentation.

- Les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 relatives aux schémas d'assainissement. Ainsi, la loi sur l'eau impose aux communes :

- 1° de définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif, autonome, individuel)
- 2° de prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement, fonctionnement)
- 3° de prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements individuels. Le contrôle des installations individuelles devra être effectif en 2005.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 7 zones urbaines et naturelles délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000^{ème} (pour la totalité de la commune) et 1/2000^{ème} (pour le bourg).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après sont :

- la zone UA (UAa et UAb)
- la zone UE,

Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III ci-après sont :

- la zone NA,
- la zone NAh
- la zone NB,
- la zone NC (NCc et NCd)
- les zones ND (NDi)

Les documents graphiques comportent en outre les indications relatives aux emplacements réservés, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et les indications relatives aux espaces boisés classés. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

* Les adaptations ne peuvent être admises que pour les articles 3 à 13 inclus.

* D'une manière générale, pour les règles quantifiées, elles ne pourront excéder 10 % des exigences réglementaires.

* Ces adaptations sont instruites par le service chargé de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols et sont décidées par le Maire ou le Préfet dans le cadre de leurs compétences respectives.

* 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.

ANNEXE 1 : RAPPEL DE LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RENDUES POSSIBLES PAR LE P.O.S.

› **EFFETS ATTACHÉS AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :**

Art R.123.32 :

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

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien.

Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

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

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

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

Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

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

› **EFFETS ATTACHÉS AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS :**

Art L.130.1 :

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

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

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables, dans les autres communes, au nom de l'Etat.

› **EFFETS ATTACHÉS AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET À SON DÉPASSEMENT :**

Art L.123.1 alinéa 4 :

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

Art L.332.1 pour partie :

- Lorsque l'application des règles mentionnées aux 2° et 3° de l'article L.123.1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation...

› **PARTICIPATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT :**

Art. L.421.3 alinéa 3 :

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan d'Occupation des Sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention

d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4.12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLA-TS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

> EFFETS ATTACHÉS AUX VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES :

En application de l'article 1er du décret n°86.192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

Rappel de l'article R 111.3.2 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 sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

Les découvertes de vestiges archéologiques : doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture et de la Francophonie, Direction Régionale des Affaires Culturelles de Poitou-Charentes - Service Régional de l'Archéologie - à POITIERS conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

> EFFETS ATTACHÉS AUX OUVRAGES TECHNIQUES :

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylônes électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement, déchetterie ou unité de traitement des ordures ménagères par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

Toutefois, les postes de transformation d'une surface inférieure à 20 m² quelle que soit la zone, seront soumis aux règles d'implantation ci-après :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- implantation à l'alignement actuel ou futur, sauf problème éventuel de visibilité et sécurité ;
- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 m ou en limite séparative à savoir : «touchant une voie». Minimum à respecter : 1 m en fond de parcelle.

> EFFETS ATTACHÉS AUX BÂTIMENTS SINISTRÉS :

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction peut être admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

TRAVAUX EXEMPTÉS DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

Article R.422.2 du code de l'urbanisme

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art. R.422.3 et suivants du code de l'urbanisme)

PERMIS DE DÉMOLIR :

Article L.430.1 du code de l'urbanisme

-
Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application de l'article L.123.1 (7°).
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

DÉCLARATION D'ÉDIFICATION DE CLÔTURE :

Articles L.441.1 et suivants, articles R.441.1 et suivants du code de l'urbanisme

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le P.O.S., l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en mairie.
- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.
- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.
- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme

Dans une commune dotée d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les réalisations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou l'article R.443.7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Article R.443-4 du code de l'urbanisme

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonnée à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou pour toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- sur les terrains aménagés de façon permanente pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444-3 b et c;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443-13;
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Zone de Bourg
« UA »

Caractère et vocation de la zone : Zone du bourg de Prin-Deyrançon. Elle comporte trois sous secteurs UAa et UAb et UAc. Les zones UAa correspondent au centre bourg ancien et les zones UAb aux zones récemment urbanisées. Les zones UAc sont exclusivement dédiées à l'habitat.

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

Dans les zones urbaines, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

☉ *Sont autorisées notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :*

Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

☉ *De plus, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :*

Constructions

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

Installations classées

- Les installations classées nouvelles et activités artisanales liées aux activités du bourg (garage, station service, pressing, chaufferie,...etc.) ainsi que leurs extensions à condition :
 - * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - * que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - * que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants (voirie,...) et autres équipements collectifs.

Pour la zone UAc, seules les constructions d'habitations sont autorisées. Du fait de la proximité du site Natura 2000, une attention particulière sera portée au maintien de la végétation existante.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

☉ Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions et occupations du sol

- Les silos et bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel, artisanal ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux et de déchets de toute nature.

Lotissements

- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations classées

- Les installations classées nouvelles et leurs extensions à l'exception de celles visées à l'article 1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (conformément à l'article R 443.4 du code de l'Urbanisme) à condition de ne pas accueillir plus d'une caravane par unité foncière.
- L'aménagement de terrains de camping, et de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.).
- Les habitations légères de loisirs.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

✧ ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (régulièrement autorisé, acte notarié) et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.3 – Des aménagements spéciaux pourront être imposés aux accès sur les voies publiques pour respecter les conditions de sécurité mentionnés ci-avant.

✧ VOIRIE

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- largeur minimum de chaussée : 3,50 m
- largeur minimum de plateforme : 5 m.

3.5 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

✧ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

✧ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif

d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, lorsqu'il existe.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci est prévu.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.5 - Toute évacuation des eaux usées domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des pré-traitements.

4.6 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, restauration d'immeuble ou projet de lotissement, le branchement aux réseaux électrique et de télécommunications sera obligatoirement souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Pour être constructible, chaque parcelle doit avoir une superficie minimale de 600 m², si elle est raccordée au réseau collectif d'assainissement et de 1000 m² si un assainissement individuel est nécessaire.

5.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'annexes, de garages, ainsi qu'aux rénovations de constructions existantes.

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

6.1 - ***Dans le secteur UAa :*** Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Cet article s'applique à la limite d'emprise des voies publiques et des chemins ruraux, voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- .. la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes ;
- .. la construction nouvelle est édifiée à l'alignement d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait. Dans tous les cas, le retrait ne devra pas excéder 4 mètres.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisés en retrait s'ils respectent :

- * l'implantation du bâtiment principal,
- * l'ensemble des articles du présent règlement et s'ils s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

Il sera alors obligatoire de clore la propriété à l'alignement de la voie.

6.2 - ***Dans le secteur UAa :*** Les constructions nouvelles doivent être implantée, à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées et à neuf mètres (9 m) au moins de l'axe de la voie, sur toute la hauteur du bâtiment.

Cet article s'applique à la limite d'emprise des voies publiques et des chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- * les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- * la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6.3 - Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être implantée à moins de 20 m des emprises ferroviaires.

ARTICLE UA 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** - Les constructions doivent être édifiées le long des limites séparatives ou à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 7.2** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- 7.3** - Les abris de jardin doivent être implantés au minimum à une distance de 1,50 mètres des dites limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

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

- 8.1** - La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ne pourra être inférieure à 4 m.
- 8.2** - La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière est réduite de moitié pour les parties des constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

ARTICLE UA 9: EMPRISE AU SOL

- 9.1** - *Dans le secteur UAa*, il n'est pas fixé d'emprise au sol.
- 9.2** - *Dans le secteur UAb*, la surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.
- 9.3** - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UA 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** - La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, à l'exception des équipements d'infrastructure et de superstructure.
Toutefois, une habitation construite en mitoyenneté d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 6 m pourra avoir la même hauteur que celui-ci.
- 10.2** - Pour les annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximum est fixée à 4,50 m au faitage.

ARTICLE UA 11: ASPECT EXTERIEUR

◇ ASPECT GÉNÉRAL

- 11.1** - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.2** - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.
- 11.3** - L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

◇ CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Matériaux

11.4 - Sont interdits :

- * les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- * les bardages en tôle, matière plastique et fibro-ciment ;
- * les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois.

Toitures

11.5 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 20 et 35%, ou en :
- tuiles canal en chapeaux, type tuiles tiges de botte avec éventuellement réemploi de tuiles anciennes,
- tuiles canal ou à fond plat en courant.

11.6 - L'utilisation des matériaux verriers sera acceptée.

11.7 - L'ardoise sera admise en réfection ou extension des couvertures en ardoise existantes.

11.8 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.9 - Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faitage sur la limite.

Murs

11.10 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

11.11 - Le parement extérieur des murs sera réalisé soit en pierre de pays, soit enduit ou peint (les enduits et les peintures de ton «sable de pays» ou « pierre » rappelant les enduits traditionnels seront exigés). Le blanc pur est interdit.

Clôtures

11.12 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres dans le secteur UAa, et 2 m dans le secteur UAb.

Dans tous les cas, la limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.

Elles seront :

- * de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).
- * ou réalisées sous forme d'un mur plein. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.
- * ou réalisées sous forme d'un mur bahut, surmonté ou non d'une claire-voie.

✧ LES RENOVATIONS DU BATI ANCIEN

11.13 - On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

11.14 - Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser avec les matériaux locaux traditionnels.

11.15 - Les consolidations ou reconstructions des murs réalisées en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres, enduites (tons « sable de pays », « pierre » ou couleurs utilisées traditionnellement) ou recouvertes d'un badigeon à la chaux (y compris blanc).

✧ BATIMENTS ANNEXES

11.16 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être réalisés avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que celles des constructions à usage d'habitation, ou avec des matériaux innovants de même aspect et de même teinte que les matériaux des constructions à usage d'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat et les espaces environnants. Dans ce cas, la construction devra être accompagnée de plantations afin de participer à son intégration.

✧ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.17 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, ...etc., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

11.18 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.19 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.20 - Les clôtures ne devront jamais dépasser 2,50 m de haut en secteur UAa, et 2 m en secteur UAb, sauf nécessités particulières de protection.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.2 - Il est exigé un emplacement au droit de chaque logement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 – Les aires de stationnement, qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement.

Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

13.4 - Lorsqu'un abri de jardin est implanté dans une bande comprise entre 1,50 et 4 mètres de la limite séparative, une haie devra être implantée en bordure de la limite.

***Section 3 : Possibilités maximales d'occupation
des sols***

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Sans objet.

Zone d'activités artisanales, industrielles et commerciales

« UE »

Caractère et vocation de la zone : Il s'agit d'une zone à vocation artisanale, industrielle ou commerciale.

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

Dans les zones urbaines, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

☉ Sont autorisées notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

Constructions et installations

- Les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, les bureaux, et les bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être obligatoirement inclus à l'un des bâtiments d'activités.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation du réseau routier (station service, bâtiments techniques, aires de repos, aires de pesée...)
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

☉ De plus, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Installations classées

- Les nouvelles activités soumises à la réglementation des installations classées (à autorisation ou déclaration) ainsi que leurs extensions à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. De plus, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

Installations et travaux divers

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

☉ Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

Lotissements

- Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

- Les carrières et gravières.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les terrains de camping et de caravaning.

Autres :

- Les parcs d'attractions ainsi que les aires de jeux et de sports ouverts au public.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

✧ ACCES

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Ils seront interdits le long de la RN11 classée voie à grande circulation ainsi que le long des bretelles de liaison.

VOIRIE

3.4 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et les possibilités d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.5 - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir :

- * une largeur minimale de chaussée : 7 m,
- * une largeur minimale de plate-forme : 12 m.

3.6 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

✧ EAU POTABLE

4.1 - Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'habitation (destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux) et pour tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou à l'agrément, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire.

✧ ASSAINISSEMENT

Eaux usées industrielles et domestiques

4.2 - En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

4.3 - Toute évacuation des eaux usées industrielles non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.4 - En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

4.5 - Pour toute construction, installation nouvelle, lotissement ou ensemble collectif, les branchements des particuliers aux lignes de transport d'énergie électrique, aux lignes téléphoniques, ainsi qu'aux ouvrages de télécommunications doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes et industrielles).

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être édifiées au minimum à :

- 75 mètres de l'axe de la RN 11,
- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être édifiées à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à six mètres (6m).

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres.

8.2 - Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres mesurés du sol naturel à l'égout des toitures, sauf exigences techniques particulières.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur : les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Tout projet de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux isolés ou groupés devra, par ses dimensions, son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Ces constructions devront, en outre, présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, une harmonie de couleurs compatibles avec la bonne économie de la construction, et les principes de l'esthétique industrielle.

Les structures métalliques sont autorisées sous réserve que leur traitement ne présente pas de brillance.

11.2 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

11.3 - Les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 m, sauf nécessité particulière de protection.

11.4- Les clôtures réalisées en grillage pourront être doublées d'une haie arbustive (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de service, des employés et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces libres intérieures de toutes les constructions et notamment les marges de reculement, doivent être aménagées en espaces verts et comportées des arbres de haute tige.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts.

<p style="text-align: center;">Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE UE 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Sans objet.

**Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future
à vocation principale d'habitation « NA »**

-

Caractère et vocation de la zone : Cette zone comprend des terrains non équipés, constituant une réserve d'urbanisation à moyen ou à long terme. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification du Plan d'Occupation des Sols ou procédure de Z.A.C.. Elle sera libérée lorsque les capacités résiduelles de la zone NAh seront jugées insuffisantes.

Cette zone n'est donc pas ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat et, en conséquence, le règlement est très protecteur.

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

Dans les zones naturelles, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées sont interdites.

ARTICLE NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de publication du P.O.S., ainsi que les travaux visant à améliorer la solidité ou le confort sous réserve qu'il n'entraîne pas pour le voisinage, une augmentation de nuisances.

ARTICLE NA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction ou activité à l'exception de celles visées à l'article 1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

-

ARTICLE NA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1- Les accès aux installations autorisées dans la zone, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Sans objet.

-

ARTICLE NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

-

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

-
6.1 - Sans objet.

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

-
7.1 - Sans objet.

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

-
8.1 - Sans objet.

-
ARTICLE NA 9 : EMPRISE AU SOL

-
9.1 - Sans objet.

-
ARTICLE NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-
10.1 - Sans objet.

-
ARTICLE NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

-
11.1 - Sans objet.

-
ARTICLE NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

-
12.1 - Sans objet.

-
ARTICLE NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-
13.1 - Sans objet.

<p style="text-align: center;">Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

-
ARTICLE NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-
14.1 - Sans objet.

-
ARTICLE NA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

-
15.1- Sans objet.

Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation « NAh »

Caractère et vocation de la zone : Il s'agit de zones naturelles non urbanisées et en général insuffisamment équipées, destinées à l'extension de l'urbanisation des bourgs sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, à court ou moyen terme.

Elles sont réservées à l'urbanisation future et pourront être urbanisées dès que les travaux de viabilisation auront été effectués.

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

Dans les zones naturelles, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées sont interdites.

ARTICLES NAh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

⊙ *Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :*

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation situées dans un lotissement.
- Les lotissements à usage d'habitation et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation à condition que :
 - * l'opération concerne 3 lots minimum en cas de lotissement ou trois constructions en cas de constructions groupées,
 - * les équipements internes de l'opération et ceux nécessaires pour le raccordement aux divers réseaux publics existants dans les conditions fixées par les services techniques compétents, soient pris en charge par le pétitionnaire, y compris les dispositifs permettant la lutte contre l'incendie.
- Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerces ou de bureaux, sous réserve qu'elles soient incluses dans une opération dont les caractéristiques correspondent au paragraphe précédent du présent article.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du P.O.S., ainsi que les travaux visant à améliorer la solidité et le confort de l'habitation.
- Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, ...etc., à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions annexes à l'habitation (garage, abris de jardin ...).
- Les installations annexes à l'habitation, liées aux activités de sports et de loisirs (tennis, piscine ...).

ARTICLE NAh 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⊙ *Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions et occupations du sol

- Les constructions à usage d'habitation isolées non comprises dans une opération d'ensemble.

- Les silos et bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, ainsi que de vieux véhicules, et autres déchets de toute nature.

Lotissements

- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations classées

- Les installations classées nouvelles.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (conformément à l'article R 443.4 du code de l'Urbanisme) à condition de ne pas accueillir plus d'une caravane par unité foncière.
- L'aménagement de terrain de camping et Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.).
- Les habitations légères de Loisirs.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NAh 3 : ACCES ET VOIRIE

✧ ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (régulièrement autorisé, acte notarié) et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.3 - Des aménagements spéciaux pourront être imposés aux accès sur les voies publiques pour respecter les conditions de sécurité mentionnés ci-avant.

✧ VOIRIE

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- largeur minimum de chaussée : 3,50 m
- largeur minimum de plate-forme : 5 m.

3.5 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE NAh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

✧ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

✧ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

4.3 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

4.4 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

4.5 - Pour toute construction ou installation nouvelle, restauration d'immeuble ou projet de lotissement, le branchement aux réseaux électrique et de télécommunications sera obligatoirement souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE NAh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Pour être constructible, chaque parcelle doit avoir une surface minimum de 600 m², si elle est raccordée au réseau collectif d'assainissement, et de 1000 m² si un assainissement individuel est nécessaire.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- * les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- * les bâtiments annexes,
- * les extensions des constructions existantes.

ARTICLE NAh A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement et à neuf mètres (9 m) au moins de l'axe de la voie, sur toute la hauteur du bâtiment.

Cet article s'applique à la limite d'emprise des voies publiques et des chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation publique.

6.2 - Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

6.3 - Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- * Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- * La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6.4 - Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être implantée à moins de 20 m des emprises ferroviaires.

ARTICLE NAh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être édifiées le long des limites séparatives ou s'éloigner de ces limites d'une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les abris de jardin doivent être implantés au minimum à une distance de 1,50 mètres des dites limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE NAh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture.

ARTICLE NAh 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans un lotissement ou groupe d'habitations, cette emprise doit rester inférieure à 50 % de la surface de chaque lot.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE NAh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, à l'exception des bâtiments techniques de droit public.

10.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE NAh 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

11.3 - L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

✧ **HABITATIONS**

Matériaux

11.4 - Sont interdits :

- * les peintures et les revêtements colorés de façon vive,
- * les bardages en tôle, matière plastique et fibro-ciment,
- * les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux pans de bois, et fausses pierres.

11.5 - Seront tolérés :

- * le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Toitures

11.6 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 20 et 35%, ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- * tuiles canal en chapeaux, type tuiles tiges de botte avec éventuellement réemploi de tuiles anciennes,
- * tuiles canal ou à fond plat en courant.

11.7 - L'utilisation des matériaux verriers sera acceptée.

11.8 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.9 - Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faîtage sur la limite.

Murs

11.10 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

11.11 - Le parement extérieur des murs sera réalisé soit en pierre du pays, soit enduit ou peint (des enduits et des peintures de ton «sable de pays» ou « pierre » rappelant les enduits traditionnels seront exigés). Le blanc pur est interdit.

Clôtures

11.12 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.13 - Les clôtures seront :

* de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille) ;

* ou réalisées sous forme d'un mur plein. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m ;

* ou réalisées sous forme d'un mur bahut, surmonté ou non d'une claire-voie ;

Dans tous les cas, la limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.

✧ BATIMENTS ANNEXES

11.14 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être réalisés avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que ceux des constructions à usage d'habitation, ou avec des matériaux innovants de même aspect et de même teinte que les matériaux des constructions à usage d'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat et les espaces environnants. Dans ce cas, la construction devra être accompagnée de plantations afin de participer à son intégration.

✧ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.15 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc, pourront être réalisés en bardage à l'exception des façades visibles depuis la rue.

Dans tous les cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

11.16 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.17 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE Nah 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.2 - Il est exigé un emplacement au droit de chaque logement.

ARTICLE Nah 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les surfaces libres de toute construction devront être plantées ou engazonnées. La plantation d'un arbre de haute tige sera exigée pour 50 m² de plancher construit.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 - Les aires de stationnement, qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement.

Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

13.5 - Lorsqu'un abri de jardin est implanté dans une bande comprise entre 1,50 et 4 mètres de la limite séparative, une haie devra être implantée en bordure de la limite.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation
des sols**

-
-
ARTICLE NAh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-
14.1 - Sans objet.

ARTICLE NAh 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

-
15.1 - Sans objet.

Zone non équipée sans vocation particulière

« NB »

-

Caractère et vocation de la zone : Ce sont des zones naturelles insuffisamment équipées, dans lesquelles s'est développée une urbanisation diffuse.

-

En raison du faible niveau des équipements, il ne pourra être admis qu'un nombre limité de constructions.

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

Dans les zones naturelles, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées sont interdites.

ARTICLE NB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

⊙ Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions annexes à l'habitation telles que : abris de jardin, garages couverts,...etc., à condition de s'intégrer dans l'environnement.
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.
- Les constructions techniques d'intérêt général : station d'épuration, postes de transformation, château d'eau ...
- Les installations annexes à l'habitation, liées aux activités de sports et de loisirs (piscine, tennis ...).
- Les extensions des bâtiments à usage agricole.
- L'aménagement, l'agrandissement et le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'application du présent règlement, pour un usage d'habitation, artisanal, commercial ou de services, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et ne pas engendrer de nuisances supplémentaires (odeur, bruit, pollution,...).

Installations classées

- L'extension des installations classées soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (régime de déclaration) à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE NB 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-

⊙ Sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

- Les silos et bâtiments agricoles.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de vieux véhicules et autres déchets de toute nature.

Lotissements

- Les lotissements.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (conformément à l'article R 443.4 du code de l'Urbanisme) à condition de ne pas accueillir plus d'une caravane par unité foncière.
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.).
- Les habitations légères de loisirs.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol
--

ARTICLE NB 3 : ACCES ET VOIRIE

✧ ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (régulièrement autorisé, acte notarié) et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.3 - Des aménagements spéciaux pourront être imposés aux accès sur les voies publiques pour respecter les conditions de sécurité mentionnés ci-avant.

✧ VOIRIE

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- largeur minimum de chaussée : 3,50 m
- largeur minimum de plate-forme : 5 m.

3.5 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE NB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

✧ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

✧ ASSAINISSEMENT

4.2 - Un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

4.3 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

4.4 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que

l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

4.5 - Pour toute construction, installation nouvelle ou restauration d'immeuble, le branchement aux réseaux électrique et de télécommunications sera obligatoirement souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE NB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1000 m², être desservie par une voie ouverte à la circulation et un réseau collectif d'eau potable.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- * les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- * les bâtiments annexes, les garages,
- * les réhabilitations et extensions de bâtiments existants.

ARTICLE NB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation, et 5 mètres de l'axe des autres voies.

6.2 - Pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE NB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être édifiées le long des limites séparatives ou à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les abris de jardin doivent être implantés au minimum à une distance de 1,50 mètre des dites limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE NB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE NB 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Sans objet.

ARTICLE NB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximum des nouvelles constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE NB 11 : ASPECT EXTERIEUR

❖ ASPECT GÉNÉRAL

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la

conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

11.3 - L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

❖ CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Matériaux

11.4 - Sont interdits :

- * les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- * les bardages en tôle, matière plastique et fibro-ciment ;
- * les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux pans de bois.

11.5 - Seront tolérés :

- * le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Toitures

11.6 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 20 et 35%, ou en :

- * tuiles canal en chapeaux, type tuiles tiges de botte avec éventuellement réemploi de tuiles anciennes,
- * tuiles canal ou à fond plat en courant.

11.7 - L'utilisation des matériaux verriers sera acceptée.

11.8 - L'ardoise sera admise en réfection ou extension des couvertures en ardoise existantes.

11.9 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.10 - Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faitage sur la limite.

Murs

11.11 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

11.12 - Le parement extérieur des murs sera réalisé soit en pierre de pays, soit enduit ou peint (les enduits et les peintures de ton «sable de pays» ou « pierre » rappelant les enduits traditionnels seront exigés). Le blanc pur est interdit.

Clôtures

11.13 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m. Dans tous les cas, la limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.

Elles seront :

- * de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).
- * ou réalisées sous forme d'un mur plein. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.
- * ou réalisées sous forme d'un mur bahut, surmonté ou non d'une claire-voie.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

❖ LES RENOVATIONS DU BATI ANCIEN

11.14 - On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

11.15 - Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser avec les matériaux locaux traditionnels

11.16 - Les consolidations ou reconstructions des murs réalisées en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres, enduites (tons « sable de pays », « pierre » ou couleurs utilisées traditionnellement) ou recouvertes d'un badigeon à la chaux (y compris blanc).

❖ **BATIMENTS ANNEXES**

11.17 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être réalisés avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que celles des constructions à usage d'habitation, ou avec des matériaux innovants de même aspect et de même teinte que les matériaux des constructions à usage d'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat et les espaces environnants. Dans ce cas, la construction devra être accompagnée de plantations afin de participer à son intégration.

❖ **CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

11.18 - Les bâtiments supports d'activités pourront être réalisés en bardage à l'exception des façades visibles depuis la rue. Dans tous les cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

11.19 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.20 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.21 - Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 2 mètres de haut, sauf nécessités particulières de protection.

ARTICLE NB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

12.2 - Il est exigé un emplacements au droit de chaque logement.

ARTICLE NB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les surfaces libres de toute construction devront être plantées ou engazonnées. La plantation d'un arbre de haute tige sera exigée pour 50 m² de plancher construit.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 - Lorsqu'un abri de jardin est implanté dans une bande comprise entre 1,50 et 4 mètres de la limite séparative, une haie devra être implantée en bordure de la limite.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE NB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE NB15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Sans objet.

**Zone de richesses naturelles réservée aux
activités agricoles
« NC »**

Caractère et vocation de la zone : Zone naturelle protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles.

Les zones NC accueillent des sous-zones que l'on nommera NCc et NCd. NCc sera principalement réservée aux activités de carrières et la zone NCd permettra l'exploitation de la décharge et la mise en place de la déchetterie.

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

Dans les zones naturelles, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées sont interdites.

ARTICLE NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

⊙ Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions et occupations du sol

- Les bâtiments liés à l'activité agricole.
 - Les extensions de bâtiments liés à l'activité agricole.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitants agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 150 m du siège d'exploitation.
- NB :** en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.

La modernisation, l'agrandissement et le changement d'affectation de bâtiments existants (granges, bâtiments agricoles ayant une toiture) à la date de publication du POS, afin d'être destinés à l'habitation de personnes dont l'activité n'est pas liée à l'agriculture, sous réserve :

- * que leur présence n'entrave pas le bon fonctionnement des sièges d'exploitation avoisinants,
- * que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions de réseaux d'équipements que la nouvelle affectation nécessite,
- * que le système d'assainissement, s'il est créé, permette le respect de la réglementation en vigueur,
- * que l'agrandissement n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale.

Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, telles que camping à la ferme, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, vente de produits du terroir à la ferme, par transformation ou aménagement des bâtiments existants.

Les constructions fixes de pompage.

Les constructions légères en bois destinées à abriter des animaux d'une S.H.O.B. inférieure ou égale à 30 m².

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

Les constructions techniques d'intérêt général : constructions nécessaires aux postes de transformation, les stations d'épuration, château d'eau, etc...à condition de ne pas porter atteinte au site.

Les constructions destinées au stockage des produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

Les constructions annexes à l'habitation telles que : abris de jardin, garages couverts,...etc., à condition de s'intégrer dans l'environnement.

Les installations annexes à l'habitation, liées à des activités de sports et de loisirs (piscine, tennis ...).

- Les serres.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation du réseau routier (station service, aires de repos, bâtiments techniques,...).

Installations classées

- Les établissements agricoles soumis à déclaration ou à autorisation à condition d'être situés au delà d'une bande de 200 mètres de profondeur longeant les limites extérieures des zones urbaines (U) ou à urbaniser (NA, NAh, NB) de la commune.

L'extension pourra être autorisée dans cette bande pour les bâtiments préexistants, à condition de ne pas engendrer pour le voisinage une augmentation de nuisances..

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les aires naturelles de camping.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils aient un lien direct avec l'activité agricole ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques (ou avec des activités autorisées dans la zone).

à En zone NCc,

- * L'ouverture et l'exploitation de carrières (sous réserve de la présentation d'un plan global d'exploitation et de remise en état des terrains),
- * Les constructions et installations classées ou non directement liées à l'exploitation des richesses naturelles (extraction de matériaux) régulièrement autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.

à En zone NCd,

- * L'enfouissement de déchets à condition de respecter la réglementation en vigueur liée à ces activités.
- * Les installations et constructions liées à l'activité de la décharge contrôlée des ordures ménagères
- * Les constructions et installations classées ou non sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité de déchetterie.

ARTICLE NC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⊙ Sont interdits :

- Toute construction ou activité à l'exception de celles visées à l'article 1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NC 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Aucun nouvel accès ne pourra être créé par les riverains le long de la RN 11, voie classée à grande circulation.

3.4 - Des aménagements spéciaux pourront être imposés aux accès sur les voies publiques pour respecter les conditions de sécurité mentionnés ci-avant.

VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.6 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE NC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◇ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

◇ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

4.3 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

4.4 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

4.5 - Pour toute construction, installation nouvelle ou restauration d'immeuble, le branchement aux réseaux électrique et de télécommunications sera obligatoirement souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Pour être constructible, chaque parcelle doit avoir une surface minimum de 1000 m².

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- * les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- * les bâtiments annexes, les garages,
- * les réhabilitations et extensions de bâtiments existants.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées à un minimum de :

- * 10 m de l'axe des routes départementales
- * 5 m des autres voies.

6.2 - Les constructions neuves devront être implantées au minimum à 75 mètres de l'axe de la RN 11, à l'exception :

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

6.3 - Toutefois, les extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.4 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure pourront déroger au premier alinéa à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

6.5 - Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être implantée à moins de 20 m des emprises ferroviaires.

ARTICLE NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être édifiées le long des limites séparatives ou à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Une implantation différente est autorisée lorsque plusieurs voisins s'étendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Les abris de jardin doivent être implantés au minimum à une distance de 1,50 mètre des dites limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

7.5 - Aucune construction ne peut-être édiflée à moins de 10 mètres des limites des espaces boisés classés en E.B.C. (espaces boisés classés) à conserver, à protéger ou à créer.

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

8.1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ne peut être inférieure à 4 m.

8.2 - Cette distance ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Sans objet.

ARTICLE NC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

10.2 - La hauteur absolue d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, ...).

10.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR

◇ ASPECT GÉNÉRAL

11.1 - Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

11.3 - L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du

terrain.

❖ CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Matériaux

11.4 - Sont interdits :

- * les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- * les bardages en tôle, matière plastique et fibro-ciment ;
- * les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux pans de bois.

11.5 - Seront tolérés :

- * le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Toitures

11.6 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 20 et 35%, ou en :

- * tuiles canal en chapeaux, type tuiles tiges de botte avec éventuellement réemploi de tuiles anciennes,
- * tuiles canal ou à fond plat en courant.

11.7 - L'utilisation des matériaux verriers sera acceptée.

11.8 - L'ardoise sera admise en réfection ou extension des couvertures en ardoise existantes.

11.9 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.10 - Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faitage sur la limite.

Murs

11.11 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

11.12 - Le parement extérieur des murs sera réalisé soit en pierre du pays, soit enduit ou peint (des enduits et des peintures de ton «sable de pays» rappelant les enduits traditionnels seront exigés). Le blanc pur est interdit.

Clôtures

11.13 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

❖ LES RENOVATIONS DU BATI ANCIEN

11.14 - On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

11.15 - Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser avec les matériaux locaux traditionnels

11.16 - Les consolidations ou reconstructions des murs réalisées en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres, enduites (tons «sable de pays», «pierre» ou couleurs utilisées traditionnellement) ou recouvertes d'un badigeon à la chaux (y compris blanc).

❖ BATIMENTS ANNEXES

11.17 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être réalisés avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que celles des constructions à usage d'habitation, ou avec des matériaux innovants de même aspect et de même teinte que les matériaux des constructions à usage d'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat et les espaces environnants. Dans ce cas, la construction devra être accompagnée de plantations afin de participer à son intégration.

❖ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BATIMENTS AGRICOLES

11.18 - Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage (bacs laqués, ou tôles peintes).

11.19 - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert).

Le blanc pur est interdit.

11.20 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.21 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

-
ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

-
ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.4 - Lorsqu'un abri de jardin est implanté dans une bande comprise entre 1,50 et 4 mètres de la limite séparative, une haie devra être implantée en bordure de la limite.

13.5 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1. du Code de l'Urbanisme (voir dispositions générales : Effets attachés aux E.B.C.).

<p style="text-align: center;">Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

-
ARTICLE NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE NC 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Sans objet.

**Zone de protection pour sites, paysages
ou risques
« ND »**

Caractère et vocation de la zone : Zone naturelle protégée pour la qualité de son paysage, sa richesse écologique (Z.N.I.E.F.F., Z.I.CO.) ou en raison de risques ou nuisances, naturels ou artificiels, résultant de sa localisation géographique (inondation, ...).

Les zones ND accueillent une sous-zone que l'on nommera NDi.

Les zones NDi correspondent aux zones inondables ou humides de la commune sur lesquelles il ne sera tolérée aucune construction.

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

Dans les zones naturelles, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées sont interdites.

ARTICLE ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

⊙ *Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les constructions techniques d'intérêt général : constructions nécessaires aux postes de transformation, station d'épuration, château d'eau, etc... à condition de ne pas porter atteinte aux sites.
- La modernisation, l'agrandissement et le changement d'affectation de bâtiments existants (granges, bâtiments agricoles ayant une toiture) à la date de publication du P.O.S. afin d'être destinés à l'habitation sous réserves :
 - * que l'aspect extérieur primitif de ces constructions soit conservé scrupuleusement,
 - * que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions éventuelles des réseaux d'équipement,
 - * que le système d'assainissement, s'il est créé, permette le respect de la réglementation en vigueur,
 - * que l'agrandissement n'excède pas 25% de l'emprise au sol,
 - * que le bâtiment restauré possède un toit initial et que ce dernier soit maintenu après l'opération de restauration.
- Les abris de jardin d'une S.H.O.B. inférieure ou égale à 10 m².
- Les installations annexes à l'habitation, liées aux activités de sports et de loisirs (piscine, tennis ...).
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation du réseau routier (aire de repos, bâtiments techniques,...).
- Les clôtures.
- Les murs de soutènement.
- Les serres.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils permettent l'entretien des tourbières.

ARTICLE ND 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⊙ *Sont interdits :*

- Toute construction ou activité à l'exception de celles visées à l'article 1.

v **En secteur NDi :**

Toute construction et tout aménagement.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE ND 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Aucun nouvel accès ne pourra être créé par les riverains le long de la RN 11, voie classée à grande circulation.

3.4 - Des aménagements spéciaux pourront être imposés aux accès sur les voies publiques pour respecter les conditions de sécurité mentionnés ci-avant.

VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.6 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

✧ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

✧ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

4.3 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

4.4 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

4.5 - Pour toute construction, installation nouvelle, ou restauration d'immeuble, le branchement aux réseaux électriques et de télécommunications sera obligatoirement souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées à un minimum de :

- * 75 m de l'axe de la RN 11,
- * 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- * 5 mètres de l'axe des autres voies.

6.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure pourront déroger au premier alinéa à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.

ARTICLE ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Les abris de jardin doivent être implantés au minimum à une distance de 1,50 mètre des dites limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

7.3 - Aucune construction ne peut-être édifiées à moins de 10 mètres des limites des espaces boisés classés en E.B.C. (espaces boisés classés) à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Sans objet.

ARTICLE ND 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Sans objet.

ARTICLE ND 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 3 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

10.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

11.3 - L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Toitures

11.4 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 20 et 35%,

- ou en :
- * tuiles canal en chapeaux, type tuiles tiges de botte avec éventuellement réemploi de tuiles anciennes,
 - * tuiles canal ou à fond plat en courant.

11.5 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Matériaux

11.6 - Sont interdits :

- * les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- * les bardages en tôle, matière plastique et fibro-ciment ;
- * les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois.

Murs

11.7 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

11.8 - Le parement extérieur des murs sera réalisé soit en pierre du pays, soit enduit ou peint (des enduits et des peintures de ton «sable de pays» rappelant les enduits traditionnels seront exigés). Le blanc pur et les teintes claires sont interdites.

11.9 - L'emploi du bois de teinte foncé est recommandé.

Clôtures

11.10 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur ne pourra excéder 1,50 m.

Elles seront :

- * de type végétal (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, érable, épine blanche, érable champêtre, orme, cormier, frênes,...),
- * de type végétal doublé d'un grillage (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, épine blanche, érable champêtre, orme, cormier, frênes,...),
- * ou réalisées en bois à claire-voie.

ARTICLE ND 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Sans objet.

ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone.

13.3 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (voir dispositions générales : Effets attachés aux E.B.C.).

13.4 - Lorsqu'un abri de jardin est implanté dans une bande comprise entre 1,50 et 4 mètres de la limite séparative, une haie devra être implantée en bordure de la limite.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE ND 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Sans objet.