

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES
COMMUNE DE

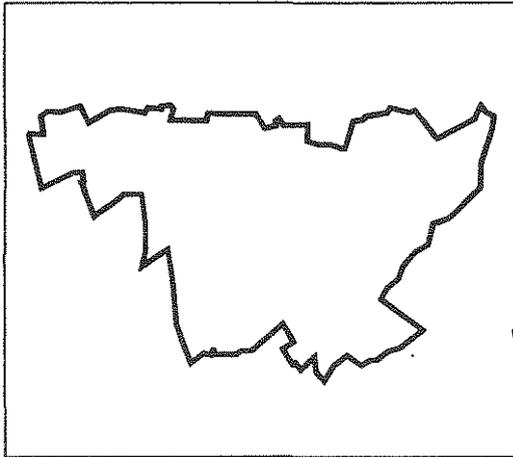
ST MARTIN-DE-BERN

Révisio n du R Ion
d' O: ccupotion
des \$.ois

REGLEMENT

Revision Simplifiee
n°1 -
Deliberation CM 28/12/05

PREFECTURE des DEUX-SEVRES
RECU le
PIECE N° 3



APPROUVE par délibération du conseil
municipal "" ,...dœ 13...W.M 11194

MIS EN REVISION par délibération du conseil
municipal "" ..."" 11<1cllllllwe 1@95

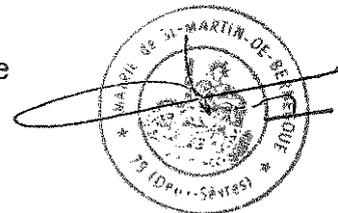
ARRETE par délibération du conseil municipal
.....a 15ja iM
..... 2owll 1"5

MISE A L'ENQUETE par arrêté du maire
" ,...duze....e 1m

APPROUVE après révision par délibération du
conseil municipal .., oie ■ -.... 1"5

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION
MUNICIPALE EN DATE DU: 10/09/1999

Le Maire



Armlicable le 1 NOV. 1999

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN
- ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES
REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS
- ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
- ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES
- ARTICLE 5 CAS PARTICULIERS
- ARTICLE 6 OUVRAGES TECHNIQUES
- ARTICLE 7 BATIMENTS SINISTRES
- ARTICLE 8 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES
- ARTICLE 9 RAPPEL DE PROCEDURE
- ARTICLE 10 DEPASSEMENT DU COS

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB
- CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAh
- CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAe
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

TITRE IV ANNEXES

ANNEXE 1	RAPPEL CONCERNANT L'ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS
ANNEXE 2	REGLEMENTATION CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES CARAVANES, LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS, LE CAMPING A LA FERME ET LES AIRES NATURELLES DES CAMPS DE TOURISME
ANNEXE 3	ESPACES BOISES
ANNEXE 4	EMPLACEMENTS RESERVES
ANNEXE 5	ARTICLE R442.2 DU CODE DE L'URBANISME ARTICLE 682 DU CODE CIVIL
ANNEXE 6	DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
ANNEXE 7	DEFINITION DES GROUPES D'HABITATIONS ET DES IMMEUBLES COLLECTIFS
ANNEXE 8	SITES ARCHEOLOGIQUES ET ANTIQUITES PREHISTORIQUES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de ST MARTIN DE BERNEGOUE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles L.III.1.1, L.111.1.4, L.III.9, L.111.10, L.121.10, L.421.4, R-111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15, et R.111.21. du Code de l'Urbanisme.

Le texte de l'article R. 111.15 est rappelé ci-après :

"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 ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elles résultent de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées 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".

2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe n° 5.
3. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
 - de zones classées en espaces naturels sensibles,
 - des zones d'aménagement différé (ZAD),
 - du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) qui peut être institué sur tout ou partie des zones U (UB et UC) ou NAh.
4. La loi d'orientation pour la ville.
5. La loi "paysage".
6. la loi sur "l'eau"

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent (soit au 2 500 ème).

1. Les zones urbaines où s'appliquent les dispositions des chapitres du TITRE II sont

- la zone UB
- la zone UC

2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du TITRE III sont

- la zone NAh
- la zone NA
- la zone NAe
- la zone NC
- la zone ND

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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 aux seuls articles 3 à 15, des titres II et III dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123. 1. 10° alinéa 3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - CAS PARTICULIERS

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Les constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximum des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

ARTICLE 6-OUVRAGES

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

ARTICLE 7 - BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré. Cette disposition s'applique aux bâtiments sinistrés postérieurement à la date d'approbation du P.O.S. La reconstruction doit être effectuée dans un délai de cinq ans.

ARTICLE 8 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application de l'article 1er du décret n° 86.192 du 15 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, Direction des Antiquités Historiques à POITIERS conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

ARTICLE 10 - RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application des articles L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).

5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L.311.1 à L.313.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R.421.3.1. du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

6. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R-443.1 à R.443.16 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire. (cf annexe du présent règlement).

7. Le dépassement du C.O.S., lorsqu'il est autorisé, est soumis aux dispositions des articles L.332.1 à L.332.5 et R.332.1 à R.332.14 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.

ARTICLE 11 - DEPASSEMENT DU C.O.S. OU DU PLAFOND LEGAL DE DENSITE

1. Le dépassement de C.O.S. lorsqu'il est autorisé est soumis aux dispositions des articles L.332.1 à 5 et R-332.1 à 14 du Code de l'Urbanisme notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère du territoire concerné:

Cette zone correspond au bâti ancien de la Commune, auquel sont venus s'ajouter des constructions récentes. Elle comprend le Bourg de ST MARTIN et le village de BERNEGOUE. La majorité des équipements publics y sont implantés. La présence de sièges d'exploitations conduit à adapter le règlement pour d'éventuelles extensions.

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

ARTICLE UB 1- OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admis

- Les lotissements, groupes d'habitations,
- Les constructions à usage d'habitations ou leur extension
- les constructions à usage commercial, de bureaux ou leur extension
- La création de parking

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

- la création et l'extension des installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols,
- les terrains aménagés de camping et caravanage,
- les nouveaux sièges d'exploitations agricoles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de la construction qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité (accès au CD 104), de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ..

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elle doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Tous les modes d'occupations du sol autorisées dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 - Assainissement:

a) Eaux usées:

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

b) Eaux pluviales:

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (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.

3 Autres réseaux:

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissement ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants:

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles

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

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions seront implantées à 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de toute voie existante ou à créer, le mur de clôture doit être à l'alignement.

Dans le cas où les constructions existantes de la rue sont implantées à moins de 6 mètres de l'alignement, dans le but de conserver le caractère de la rue, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement des façades.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, semi-continu (avec deux ou un seul mitoyen), ou en ordre discontinu en milieu de parcelle.

sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative quelle que soit la hauteur, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée de tout point du bâtiment) et jamais inférieure à 4 m.

au-delà de la profondeur de 15 m

Les constructions annexes peuvent être implantées en limites séparatives à condition que leur hauteur (mesurée de tout point de la construction) au droit de ces dernières soit inférieure à 4 m.

Pour les constructions principales les règles sont les mêmes que dans la bande de 15 m. En cas d'extension de construction existante elle pourra être réalisée en prolongement.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder l'étage sur rez de chaussée simple ou sous-sol sans dépasser 6 m mesurée à l'égout par rapport à la configuration naturelle du sol.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre

I- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaing en béton ...)
- Les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques, sauf en cas de l'existant déjà couvert de cette façon
- les débords de toiture de plus de 30 cm

commentaire : Cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes et auvents

Sont exigés :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre de pays", sable "de pays" ...)
- Des ouvertures à dominante verticale
- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger
- Pour les toitures :
 - pentes comprises entre 30% et 40%
 - matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction
- Les abris de jardins pourront être implantés mais seront isolés des propriétés voisines par une haie végétale.

II- Autres constructions

- En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant

- Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs ou installateurs doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité techniques.

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

1°) Les espaces boisés classés, à conserver ou protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme (cf titre IV du présent règlement).

2°) Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression partielle sera toutefois autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- lorsque leur état sanitaire le justifie,

3°) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, l'aménagement devra céder 10 % au moins de la superficie des terrains en espace public aménagé selon les besoins du quartier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU

SOL ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

Le coefficient d'occupation au sol est fixé à 0,5

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

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Cette zone correspond pour l'essentiel à l'extension récente de l'urbanisation où l'habitat pavillonnaire y est prédominant

Il s'agit du hameau "Les maisons neuves" et du secteur compris entre le bourg et le village de BERNEGOUE, à l'entrée du Bourg sur le CD 124.

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

ARTICLE UC 1- OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admis

- Les lotissements, groupes d'habitations,
- Les constructions à usage d'habitations ou leur extension

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

- Les constructions artisanales, la création et l'extension des installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- L'ouverture de carrières
- les affouillements et exhaussements de sols
- les terrains de caravanage et les terrains de camping
- les bâtiments agricoles
- les nouveaux sièges d'exploitations

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de la construction qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité (accès au CD 104), de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ...

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elle doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Tous les modes d'occupations du sol autorisées dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 - Assainissement:

a) Eaux usées:

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

b) Eaux pluviales:

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (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.

3 - Autres réseaux:

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissement ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants:

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un assainissement, les terrains devront avoir une superficie au moins égale à :

- 1 000 M², lorsqu'ils ne sont pas desservis par un réseau collectif d'assainissement
- cette superficie peut être réduite jusqu'à 800 m².

Commentaire : Pour l'application des règles sanitaires, la totalité de l'unité foncière peut être prise en compte dans le cas où celle-ci chevauche les limites de zones.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux cas d'extension ou de rénovations de constructions existantes.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions seront implantées à 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de toute voie existante ou à créer, le mur de clôture doit être à l'alignement.

Dans le cas où les constructions existantes de la rue sont implantées à moins de 6 mètres de l'alignement, dans le but de conserver le caractère de la rue, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement des façades voisines.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX UNITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 4 mètres.

Une implantation sur limite parcellaire latérale biaisé pourra être admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60 °.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder l'étage sur rez de chaussée simple sans dépasser 6 m mesurée à l'égout par rapport à la configuration naturelle du sol.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques et de droit public

Commentaire : le caractère de droit public est réservé aux ouvrages exploités par les collectivités ou établissements publics, soit en régie, soit par voie de concession, à l'exclusion des biens propres du concessionnaire.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre

I- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits

Les prescription du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaing en béton ...)
- Les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques, sauf en cas de l'existant déjà couvert de cette façon
- les débords de toiture de plus de 30 cm

commentaire : Cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes et auvents

Sont exigs :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre de pays", sable "de pays" ...)
- Des ouvertures à dominante verticale
- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger
- Pour les toitures :
 - pentes comprises entre 30% et 40%
 - matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction
- Les abris de jardins pourront être implantés mais seront isolés des propriétés voisines par une haie végétale.

II- Autres constructions

- En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant

- Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1°) Les espaces boisés classés, à conserver ou protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme (cf titre IV du présent règlement).

2°) Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression partielle sera toutefois autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- lorsque leur état sanitaire le justifie.

3°) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, l'aménagement devra céder 10 % au moins de la superficie des terrains en espace public aménagé selon les besoins du quartier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU

SOL ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

Le coefficient d'occupation au sol est fixé à 0,5.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAh

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

la zone NAh recouvre des espaces naturels non équipés et destinés à recevoir l'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme sous forme de lotissements et groupes d'habitations.

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

ARTICLE NAh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A défaut de schéma d'organisation de la zone, l'opération ou la construction ne devra pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les lotissements à usage d'habitations et d'opérations groupées à condition que:
 - . le nombre de logements créés soit au moins égal à 4
 - . l'opération concerne des terrains d'une superficie minimum de 5 000 m'

- les constructions à usage de commerces et de bureaux si elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

- les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)

ARTICLE NAh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAh 1 sont interdites, notamment:

- les installations classées susceptibles de créer une gêne pour les habitations voisines
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article 442.2 du code de l'Urbanisme
- les terrains de camping et caravanage
- les installations et bâtiments liés à l'activité agricole
- les constructions d'habitations et les commerces non comprises dans une opération d'ensemble.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAh 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

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

ARTICLE NAh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

tous les modes d'occupations du sol autorisées dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 - Assainissement:

a) Eaux usées:

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

b) Eaux pluviales:

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (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.

3 - Autres réseaux:

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants:

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE NA h 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie de 5 000 m' minimum.

- Dans les lotissements les lots issus du découpage foncier ne devront pas avoir une superficie inférieure à 600 m'(sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel).

- La règle du lotissement s'applique également pour un ensemble de constructions sous forme de permis groupé.

ARTICLE NAh 6 - IMPLANTATIONS DES TERRAINS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication portée au plan de zonage, toute construction doit être implantée avec un retrait de 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à créer ou les voies privées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, des implantations différentes peuvent être autorisées, notamment à l'alignement si le plan masse le justifie.

ARTICLE NAh 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > \frac{H}{2} > 4 \text{ m}$)

2

Des implantations différentes pourront être proposées pour des parcelles étroites, largeur inférieure à 15 m.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NAh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la surface des parcelles et ne peut être inférieure à 70 m² sur une même parcelle.

ARTICLE NAh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'égout des couvertures (rez de chaussée + 1)

ARTICLE NAh li.- ASPECT EXTERIEUR

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre

I- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits

Les prescription du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaing en béton ...)
- Les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques, sauf en cas de l'existant déjà couvert de cette façon
- les débords de toiture de plus de 30 cm

commentaire : Cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes et auvents

Sont exigés :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre de pays", sable "de pays" ...)
- Des ouvertures à dominante verticale
- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger
- Pour les toitures :
 - pentes comprises entre 30% et 40%
 - matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction
- Les abris de jardins pourront être implantés mais seront isolés des propriétés voisines par une haie végétale.

II- Autres constructions

- En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant

- Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents

ARTICLE NAh 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes

- pour les habitations

- individuelles il doit être aménagé, au moins, l'aire de stationnement par unité de logement,

- les lotissements : 1,5 place par logement.

- :pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins, 2 aires de stationnement pour 100 m² de surface

- pour les bureaux, il doit être aménagé, au moins 2 aires de stationnement pour 100 m² de bureaux.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'unité foncière.

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

ARTICLE NAh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1°) Les espaces boisés classés, à conserver ou protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme (cf titre IV du présent règlement).

2°) Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression partielle sera toutefois autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- lorsque leur état sanitaire le justifie,

3°) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, l'aménagement devra céder 10 % au moins de la superficie des terrains en espace public aménagé selon les besoins du quartier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4

ARTICLE NAh 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

le dépassement du coefficient du sol est interdit.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

La zone NA est une zone naturelle non urbanisée et en général non ou insuffisamment équipée. Elle est destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant le développement à long terme de la commune. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du POS.

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

ARTICLE NA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites, notamment:

- les installations classées susceptibles de créer une gêne pour les habitations voisines
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article 442.2 du code de l'Urbanisme
- les terrains de camping et caravanage
- les installations et bâtiments liés à l'activité agricole
- les constructions d'habitations et les commerces non comprises dans une opération d'ensemble.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elle doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

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

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

tous les modes d'occupations du sol autorisées dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 - Assainissement:

a) Eaux usées:

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

b) Eaux pluviales:

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (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.

3 - Autres réseaux:

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissement ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants:

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE NA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie de 5 000 m² minimum.

- Dans les lotissements les lots issus du découpage foncier ne devront pas avoir une superficie inférieure à 600 m² (sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel).

- La règle du lotissement s'applique également pour un ensemble de constructions sous forme de permis groupé.

**ARTICLE NA 6 - IMPLANTATIONS DES TERRAINS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication portée au plan de zonage, toute construction doit être implantée avec un retrait de 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à créer ou les voies privées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, des implantations différentes peuvent être autorisées, notamment à l'alignement si le plan masse le justifie.

**ARTICLE NA 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

A moins que la bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > \frac{H}{2} > 4$ m)

2

Des implantations différentes pourront être proposées pour des parcelles étroites, largeur inférieure à 15 m.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la surface des parcelles et ne peut être inférieure à 70 m² sur une même parcelle.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'égout des couvertures (rez de chaussée + 1)

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre

I- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits

Les prescription du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaing en béton ...)
- Les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques, sauf en cas de l'existant déjà couvert de cette façon
- les débords de toiture de plus de 30 cm

commentaire : Cette prescription ne s'applique pas au.y terrasses couvertes et auvents

Sont exigés :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre de pays", sable "de pays" ...)
- Des ouvertures à dominante verticale
- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger
- Pour les toitures :
 - pentes comprises entre 30% et 40%
 - matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction
- Les abris de jardins pourront être implantés mais seront isolés des propriétés voisines par une haie végétale.

II- Autres constructions

- En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant
- Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents

ARTICLE NA 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes

- pour les habitations
 - individuelles : il doit être aménagé, au moins, 1 aire de stationnement par unité de logement,
 - les lotissements : 1,5 place par logement.
- :pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins, 2 aires de stationnement pour 100 m² de surface
- pour les bureaux, il doit être aménagé, au moins 2 aires de stationnement pour 100 m² de bureaux.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'unité foncière.

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

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

1°) Les espaces boisés classés, à conserver ou protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme (cf titre IV du présent règlement).

2°) Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression partielle sera toutefois autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- lorsque leur état sanitaire le justifie,

3°) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, l'aménagement devra céder 10 % au moins de la superficie des terrains en espace public aménagé selon les besoins du quartier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAE

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

La zone NAE est une zone naturelle non urbanisée et en général non ou insuffisamment équipée. Elle est destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant le développement des activités commerciales et artisanales.

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

ARTICLE NAE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS AU SOL ADMISES

Ne sont admises dans cette zone que les occupations et utilisations du sol compatibles avec un schéma d'organisation de la zone. A défaut de schéma, l'opération ou la construction ne devra pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

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

- les constructions à usage commercial et artisanal
- les constructions à usage d'habitations destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, il ne pourra y avoir qu'un seul logement réalisé sur la même parcelle que l'activité après ou en même temps que celle-ci.
- la création et l'extension des installations soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (régime de déclaration ou d'autorisation).
- les installations et travaux divers prévus par l'article R.442.b du code de l'Urbanisme (cf.annexe).
- les clôtures.
- les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)

ARTICLE NAE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAe 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elle doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

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

ARTICLE NAe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Tous les modes d'occupations du sol autorisées dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 - Assainissement

a) Eaux usées:

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (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.

3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE NAe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE NAe 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ne peut être édifée à moins de :

- 15 mètres de l'axe des chemins départementaux
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

ARTICLE NAe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H > 4$).

A défaut d'application de la règle ci-dessus, les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 6 m² seront implantés en limite séparative sur au moins une limite latérale; des adaptations à la règle générale étant autorisées sur les limites séparatives.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins des uns des autres.

ARTICLE NAe 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NAe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration du sol, la hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder un étage sur rez de chaussée simple sans dépasser 6 mètres à l'égout.

La hauteur n'est pas limitée pour les autres constructions autorisées sur la zone.

ARTICLE NAe 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volumes.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 m le long des voies et emprises publiques
- 2,00 m le long des limites séparatives

ARTICLE NAe 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes, sauf impossibilité technique.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement par 20 m² de superficie hors d'œuvre nette. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place de stationnement par 25 m² de plancher hors d'œuvre nette.

ARTICLE NAe 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1°) Les espaces boisés classés, à conserver ou protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme (cf titre IV du présent règlement).

2°) Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-L. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression partielle sera toutefois autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- lorsque leur état sanitaire le justifie,

3°) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, l'aménagement devra céder 10 % au moins de la superficie des terrains en espace public aménagé selon les besoins du quartier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE NAe 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NC est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend un secteur NCl destiné aux activités de loisirs et un secteur NCe destiné à préserver les forages de la plaine du frêne.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

ARTICLE NCl - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et les habitations liées directement aux exploitations agricoles. Dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitations.

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage non agricole dans la limite du tiers de leurs SHON (surface hors œuvre nette) sans excéder 170 m².
 - L'aménagement et l'extension des activités existantes
 - L'aménagement de gîtes ruraux et de fermes-auberges liées à des sièges d'exploitations agricoles existants.
 - Les installations et travaux divers prévus par l'article R.442.2 b et c du code de l'Urbanisme (affouillements et exhaussements du sol), sous réserve qu'ils aient un lien direct avec l'activité agricole.
 - Les constructions nécessaires aux installations piscicoles.
 - Les installations classés directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone,
 - Les serres,
 - les murs de soutènement
 - Les clôtures
 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)
- De plus en :
- NCl, les constructions et installations directement liées aux activités de tourisme et de loisirs (camping, annexes...).
 - NCe : les constructions et installations nécessaires à la protection des forages et aux équipements de pompage.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclable, les sentiers touristiques, les voies expresse et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2°) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, forme et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE NC 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable:

Toutes les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant un raccordement en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

En l'absence du réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées:

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et entraînant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales:

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (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.

3 - Autres réseaux:

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE NC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles

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

Toute construction ne peut être édifée à moins de :

- 10 mètres de l'axe des voies communales et de chemins ruraux
- 15 mètres des routes départementales

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > \frac{H}{2} > 4$ m).

2

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NC 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 m mesurée à l'égout des couvertures (R + 2 sur rez-de-chaussée)

ARTICLE NC 11- ASPECT EXTERIEUR

Pour toutes les constructions, le noir ou les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre

- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits:

- . tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Région
- . l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton...)
- . les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques sauf peintes
- . les abords de toiture de plus de 30 cm.

Commentaire: Cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes et auvents.

Sont exigés:

- . lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre de pays", sable "de pays" ...)
- . des ouvertures à dominante verticale
- . des linteaux droits ou présentant un cintre léger
- . pour les toitures:
 - pentes comprises entre 30 % et 40 %

- matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle

. dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

- Autres constructions

. en règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant

. les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents.

Pour les bâtiments agricoles, il conviendra d'utiliser des bardages pré-laqué

- Conditions particulières

les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de technique nouvelle.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1°) Les espaces boisés classés, à conserver ou protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme (cf titre IV du présent règlement).

2°) Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression partielle sera toutefois autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- lorsque leur état sanitaire le justifie,
- dans le cas de regroupement foncier de moins de 5 hectares. Dans ce cas, les défrichements ne pourront pas concerner les haies en bordure de la nouvelle unité foncière.

Pour les plantations de peupliers, les coupes d'exploitations sont autorisées.

SECTION 3 · POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE NC 14 · COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

ARTICLE NC 15 · DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

la zone ND est la zone naturelle des espaces à protéger en raison du site, de la nature et des espaces exposés à des risques ou des nuisances. De façon générale, aucune construction n'y est autorisée.

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

ARTICLE ND 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les clôtures
- Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme (cf annexe), sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques.
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 mètres de l'axe des voies communales et de chemins ruraux
- 15 mètres des routes départementales

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H > 4$ m).

2

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE ND 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE ND H- ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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

ARTICLE ND 12- STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE ND 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les espaces boisés classés, à conserver ou protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme (cf titre IV du présent règlement).

2°) Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression partielle sera toutefois autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- lorsque leur état sanitaire le justifie,
- dans le cas de regroupement foncier de moins de 5 hectares. Dans ce cas, les défrichements ne pourront pas concerner les haies en bordure de la nouvelle unité foncière.

Pour les plantations de peupliers, les coupes d'exploitations sont autorisées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE ND 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

ARTICLE ND 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

TITRE IV ANNEXES

ANNEXE 1

RAPPEL CONCERNANT L'ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

1. Les clôtures (art L.441 .1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
2. Les démolitions (art. L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
3. Les coupes et abattages d'arbres (art. L. 130.1 du Code de l'Urbanisme)
4. Les défrichements (art. L.311.3 du Code Forestier)
5. Les constructions (art. L.421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
6. Les lotissements (art. L.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
7. Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976)
8. Les campings et le stationnement des caravanes (art. R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
9. Les installations et travaux divers (art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
10. Les carrières (art. 109 du Code Minier)
11. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs (art. R.444. I et suivants du Code de l'Urbanisme)

ANNEXE 2

A. REGLEMENTATION CONCERNANT LE STATIONNEMENT ISOLE DES CARAVANES

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (art. R.443.2 du Code de l'Urbanisme).

1. Le stationnement, moins de 3 mois par an d'une à six caravanes au plus par terrain, est libre à l'exception :

- des rivages de la mer
- des secteurs protégés : sites classés , inscrits, autour des monuments historiques, espaces boisés classés, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, rayon de 200 mètres des points d'eaux captés (art. R.443.9 du Code de l'Urbanisme)
- dans les espaces boisés classés (art. R.443.9.1 du Code de l'Urbanisme)
- des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (art. 443.3 du Code de l'Urbanisme).

A noter que le stationnement des caravanes peut toujours être interdit ou limité par le pouvoir général de police dévolu aux autorités locales sur le fondement de l'art. L.131.2 du Code des Communes disposant que "la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique".

2. Le stationnement plus de 3 mois par an consécutifs ou non d'une à six caravanes au plus par terrain est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par le Maire (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme).

3. Au-delà de six caravanes par terrain et quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage (art. R.443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

B REGLEMENTATION CONCERNANT LE CAMPING, SOUS TENTE ET CARAVANAGE

1. Camping et caravanage pratiqués isolément

1.1 Le camping sous tente, pratiqué isolément est libre à l'exception :

- . des rivages de la mer
- . des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi de 1930 sur les sites
- . rayon de 200m des points d'eau captés (article R443.9 du Code de l'Urbanisme)
- . des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (Maire au nom de la commune si POS approuvé, Maire au nom de l'Etat si POS non approuvé ou périmètre d'opération d'intérêt national) - (articles R443.6.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

1.2 Le caravanage pratiqué isolément est géré conformément au A.1 ci-dessus.

2. Terrains de camping et caravanage soumis à déclaration

La mise à disposition des campeurs de manière habituelle de terrains ne recevant pas plus de 20 campeurs sous tentes ou caravanes à la fois doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de celui qui a la jouissance du soi, d'une déclaration à la mairie qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain. En cas de POS publié, le maire transmet cette déclaration à l'autorité compétente (Préfet au nom de l'Etat).

Le fonctionnement des terrains visés ci-dessus peut être soumis à des conditions particulières.

Des dérogations concernant le nombre de campeurs ou de caravaniers et celui de tentes ou de caravanes, à partir desquels l'autorisation d'aménager doit être demandée, peuvent être décidées par le Préfet sur proposition du conseil municipal et après avis de la Commission départementale de l'action touristique.

NB : Cette réglementation propre à la pratique du camping caravanage sur terrain déclaré, ne dispense pas d'obtenir cumulativement par le propriétaire l'autorisation de stationnement de caravanes en cas de stationnement pendant plus de 3 mois (cf.A2).

3. Au delà de six tentes ou caravanes à la fois par terrain et quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain et camping caravanage (articles R443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

C. REGLEMENTATION CONCERNANT L'IMPLANTATION DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

L'habitation légère de loisirs est une construction à usage non professionnel, sans fondation, démontable ou transportable répondant aux conditions fixées par l'article R. 111. 16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Soumise à déclaration de travaux ou permis de construire, elle ne peut être implantée que dans un cadre collectif (art. R.444.3 du Code de l'Urbanisme) :

1. à condition que leur nombre reste inférieur à 35 ou à 20 % du nombre des emplacements, elles peuvent être implantées sans préjudice des règles applicables aux constructions soumises à permis de construire dans les terrains de camping permanents autorisés conformément à la réglementation applicable à ce mode d'hébergement.
2. dans les terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs si leur nombre est supérieur ou égal à 35. L'autorisation d'aménager peut également dans ce cas valoir permis de construire.

3. dans les villages de vacances classés en hébergement léger, conformément à la réglementation applicable à ce mode d'hébergement, quel que soit le nombre des habitations légères de loisirs.

NOTA: - la dénomination "camping à la ferme" est impropre, elle ne correspond à aucune classification réglementaire : il y a le seuil au-delà duquel une autorisation d'aménagement (et un arrêté de classement) est nécessaire soit + 20 campeurs ou + 6 tentes ou caravanes; en deçà de ce seuil une simple déclaration en mairie suffit. A noter que le seuil de 3 tentes ou caravanes et 10 campeurs n'existe plus, en périmètre sensible, depuis 1984.

- l'aire naturelle de camping est un mode d'occupation des sols à part entière ne souffrant aucune dérogation. Elle peut effectivement être autorisée dans les zones NC des POS à condition que l'article NC 2 le prévoit expressément, et dans le cadre de la procédure d'autorisation d'aménagement d'un terrain de camping avec un classement en aire naturelle.

ANNEXE 3

ESPACES BOISES

Extrait de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme

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 du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

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

(Loi N° 76.1285 du 31 Décembre 1976, article 28.1) "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 résidentiels 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, (loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, article 28.11) "sauf dans les cas suivants :

"s'il est fait application des dispositions des livres Ier 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".

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminés par les décrets prévus à l'article L. 130.6.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 3 Novembre 1978 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous:

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoiement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes de taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

ANNEXE 4

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés figurés aux plans de zonage sous des hachures quadrillées fines et mentionnés sur la liste en annexe sont soumis aux dispositions de l'article L. 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article L. 123.9 du Code de l'Urbanisme

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

Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone où ils sont inclus.

ANNEXE 5

A. ARTICLE R.442.2 DU CODE DE L'URBANISME

Est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7 ;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

B. ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

C. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarés auprès du Ministre de la Culture, Direction des Antiquités Historiques à POITIERS conformément à l'article 16 de la loi validée le 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Rappel de l'article R.H1.32 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 de vestiges archéologiques".

ANNEXE 6

DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme

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

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

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux".

Article R. 123.22 du Code de l'Urbanisme

1°) Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2°) Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332.16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L. 11.5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R. 123.18 (II.3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

3°) Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R. 112.2.

4°) Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°,e).

5°) Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation des sols pourra être dépassé en application des articles L.123.1 et L.332.1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture."

ANNEXE 7

DEFINITION DE L'IMMEUBLE COLLECTIF ET DU GROUPE D'HABITATION

Les dénominations "immeubles collectifs" et "groupes d'habitations" utilisées dans le texte du présent règlement correspondent aux définitions suivantes :

- 1111 immeuble collectif (d'habitation) est un bâtiment comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et superposés en tout ou partie.
- 1111 groupe d'habitations est un ensemble de un ou plusieurs bâtiments, comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur une même parcelle initiale d'assiette.

NB : les immeubles collectifs isolés ressortent donc de la catégorie "groupes d'habitations" dont ils constituent une sous catégorie particulière.

ANNEXE 8

SITES ARCHEOLOGIQUES - ANTIQUITES PREHISTORIQUES ET HISTORIQUES

DEPARTEMENT : DEUX - SEVRES

COMMUNE ST MARTIN DE BERNEGOUE

Les zones à risque archéologique

NO	LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRA LES	OBSERVATIONS
1	Les Morinelles	Parcelles N° 104 - 116	
2	La Monge	Voir plan joint	Toute demande de travaux sera soumise au Préfet, qui prendra avis auprès du Conservateur régional de l'Archéologie
3	Clos du Portail Rouge	Parcelles N° 16 - 17	"
4	Château Gaillard	Voir plan joint	"