

**REVISION**

**REGLEMENT**

***DOSSIER POUR  
APPROBATION***

Vu pour être annexé  
à la délibération en date du

**30 MAI 1994**



# ***TITRE 1***

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

## **Article 1      Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

## **Article 2      Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.**

1) Les règles du plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles 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 qui demeurent applicables.

2) L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de P.O.S. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au P.O.S.

4) La loi n° 93-94 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques et loi n°92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un P.O.S. (voir annexe articles).

## **Article 3      Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés**

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones d'urbanisation (U) et en zones naturelles (N) (voir annexe définitions).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous zones qui sont désignées par l'indice de zone précédé d'un chiffre romain (ex : IN A, IINA...).

- Les zones d'urbanisation auxquelles s'appliquent le présent règlement font l'objet du titre II.

- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Emplacements réservés :

Dans ces derniers, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.O.S. dans un emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le P.O.S. a été rendu public il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article L.123-22 du Code de l'Urbanisme, 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 de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. 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 dérogation.

Les emplacements réservés au P.O.S. figurent en annexe II au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent sur un tableau spécifique à l'annexe II du présent règlement.

Constructions applicables audit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.O.S., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

#### **Article 4      Adaptations mineures**

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 5      Reconstruction après sinistre**

En cas de sinistre la reconstruction d'une surface hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain.

## **ANNEXE ARTICLES**

### **Localisation et desserte des constructions**

#### **ARTICLES R.111.2**

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

#### **ARTICLES R111.3**

**(Décret N°77.755 du 7 juillet 1977, art.2)**

"La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion" affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret N°59 .701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme.

#### **ARTICLE R111.3,2**

**(Décret n° 77.755 du 7 JUILLET 1977, art. 4)**

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.

#### **ARTICLE R 111 A**

**(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977, art 5)**

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - à la réalisation d'installation propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b - à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect de conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

**ARTICLE R111.14**  
**(Décret n° 77.755 du 7 juillet 1977, art 8)**

(Décret n° 86.517 du 14 mars 1986, art. 49.1) L'autorité compétente exige, en tant que de besoins :

- a - La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L 332.15.
- b - Les participations visées aux articles L 332.6.1 (2°) et L 332.9
- c - La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés.
- d - La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

(Deuxième et troisième alinéa abrogés par décret n° 86.517 du 14 mars 1986, art. 49\*II)

**ARTICLE R 111.14.2**  
**(Décret n°77.1141 du 12 octobre 1977, art. 9.II)**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**ARTICLE R 111.15**  
**(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977, art .10)**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un (décret n°83.812 du 9 septembre 1983, art.10)"Schéma Directeur" approuvé dans le cas visé au "c" de l'article R 122.15.

**Aspect des constructions**

**ARTICLE 111.21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par (décret N°77.755 DU 7 juillet 1977, art 14) "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur " des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Loi n°93.24 du 8 janvier 1993  
sur les paysages**

Art. 3. -1. - Le début du deuxième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

"Les plans d'occupation des sols doivent, à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution : 1°..." (La suite sans changement).

II - Le 7° de ce même article est ainsi rédigé :

"7° Identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;".

III. - Il est inséré, après l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, un article L.442-2 ainsi rédigé :

"Art. L.442-2 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du *T* de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat".

IV. - Le premier alinéa de l'article L130-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

"Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements."

Art. 4. - L'article L.421-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. - Après le cinquième alinéa, U est inséré un alinéa ainsi rédigé :

"Le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords."

II - Au sixième alinéa, les mots : "deuxième alinéa" sont remplacés par les mots : "quatrième alinéa".

Art. 5. - I. - La troisième phrase du premier alinéa de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :

"Il comporte tout ou partie des éléments énumérés aux articles L.123-1 et L. 130-1 et précise les mesures destinées à préserver la qualité des paysages."

**Loi n°923 du 3 janvier 1992**  
**sur l'eau**

Art. 38. - I - Le troisième alinéa de l'article L.122-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : "et de la gestion des eaux".

II - Après le quatorzième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

"12° Délimiter les zones visées à l'article L.372-3 du code des communes."

III. - Au premier alinéa de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, il est inséré, après les mots : "dimensions", les mots : "leur assainissement".

IV. - A l'article L.443-1 du même code, il ajouté un alinéa ainsi rédigé :

"Si ces terrains sont desservis par un réseau public d'assainissement, les dispositions de l'article L. 421-5 du présent code sont applicables à leur délivrance."

## **ANNEXE DEFINITIONS**

### **ZONES D'URBANISATION**

Ce sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants, en cours de réalisation ou prévus à terme au P.O.S. permettent immédiatement ou au plus tard, au terme du P.O.S. d'admettre des constructions.

#### **Caractère de la zone UA**

II s'agit de la zone ancienne d'Avrigny, destinée à recevoir des habitations, des activités légères à nuisances réduites et des bâtiments agricoles. Elle présente également des exploitations agricoles encore en activités. Les constructions sont implantées en ordre continu ou discontinu le long des voies existantes.

#### **Caractère de la zone UD**

II s'agit d'une zone pavillonnaire récente à habitat diffus ou groupé.

#### **Caractère de la zone UY**

II s'agit d'une zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire.

### **ZONES NATURELLES**

Ce sont des zones non ou non entièrement équipées dans lesquelles sont seules autorisées les constructions répondant à certaines conditions (NA) ou qui sont protégées pour leur valeur agricole (NC) ou pour la qualité de leur site ou leur paysage (ND).

#### **Caractère général de la zone NA**

II s'agit d'une zone naturelle non viabilisée, destinée à un développement de l'urbanisation sous forme organisée et ne présentant pas de nuisances.

#### **Caractère général de la zone NAUE**

II s'agit d'une zone non équipée destinée à accueillir la création d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs.

**Caractère général de la zone NAUI**

Il s'agit d'une zone ni n'habilitée, ni équipée, destinée à accueillir des industries, et compatible avec le caractère rural de la zone.

**Caractère général de la zone NAUZ**

Il s'agit d'une zone affectée au stationnement privé, aux activités hôtelières et de loisirs.

**Caractère général de la zone NB**

Il s'agit d'une zone semi-rurale sous équipée sur laquelle il n'est pas prévu de réaliser des extensions importantes.

**Caractère général de la zone NC**

Il s'agit d'une zone non équipée mais protégée contre toute urbanisation du fait de sa valeur agricole.

## DEFINITIONS

### AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pourront considérés être comme travaux d'agrandissement des constructions existantes depuis plus de cinq ans, toutes constructions sous réserve que les surfaces de plancher hors œuvre nettes soient inférieures ou égales aux surfaces de plancher hors œuvre nettes des constructions avant agrandissement.

Au delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la définition des voies publiques au droit terrains riverains (limite entre le domaine public et les propriétés privées).

### ANNEXES

Seront considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc..

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

par application de l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> de 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 l'utilisation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de permis de construire, y compris le cas échéant par les articles R.332-15 et R.332-16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte par 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 de son terrain 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 dérogation.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de plancher hors œuvre susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R.112-1 et R112.-2 du Code de l'Urbanisme et par la circulaire n° 90 80 du 12 novembre 1990.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain considéré.

## DEPOTS ET DECHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande doit être adressée au Maire.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

## DIVISION DE PROPRIETE

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante.

Nota: Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

## HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur plafond se mesure du niveau du sol naturel au droit de la construction au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de construction.

Pour les terrains présentant une façade en déclivité, les niveaux de hauteur de plafond seront définis par plateaux de 20 m de longueur en prenant pour référence la cote de niveau sur trottoir dans l'axe de chaque plateau, pour ce faire un plan de nivellement sera exigé à toute demande de permis de construire.

## LIMITES SEPARATTVES et LIMITES FORMANT FOND DE PARCELLE

Les limites séparatives sont les limites qui séparent des terrains appartenant à des propriétaires différents et qui aboutissent à l'alignement.

Par opposition les autres limites entre propriétés différentes seront considérées comme limites formant fond de parcelle.

## LONGUEUR DE FAÇADE

La longueur de façade sera mesuré au droit de la construction.

## MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé par rapport à l'alignement, à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

## PROPRIETE ou UNITE FONCIERE

Il est rappelé qu'une propriété ou unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

## RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative ; sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons d'une largeur maximale de 1m exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

## VUE DIRECTE

On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (WC, pièces de toilette, cuisine exclus), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

La largeur de la vue directe ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias ou terrasses.

## ***TITRE 2***

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Zone ancienne d'Avrigny destinée à recevoir des habitations, des activités légères à nuisances réduites et des bâtiments agricoles. On note également la présence d'exploitations agricoles en activité. Les constructions sont implantées en ordre continu ou discontinu le long des voies existantes.

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

**Article UA1** : Occupation et utilisation du sol admises

Sont autorisées :

- les constructions individuelles à usage d'habitation,
- les bâtiments agricoles,
- les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges,...) dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant la révision du POS,
- les établissements de toute nature et les installations classées ou non à condition :
  - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, boulangeries, laveries, hôtels et restaurants, installations de chauffage, garage ou groupe de garages individuels liés à une opération à usage d'habitation, commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, installation de plein air à usage de loisirs ou de sport et les constructions nécessaires à son fonctionnement;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels en particulier liés au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeur, de fumée, à la circulation, aux risques d'incendie ou d'explosion.
- les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, pour lesquels il pourra être fait abstraction des articles UA3 à UA13,
- les clôtures,
- le stationnement de caravanes à condition que la caravane se trouve dans des bâtiments, remises, ou sur les terrains à l'abri des regards de la rue,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher pour laquelle il pourra être fait -sauf application d'une disposition d'alignement - abstraction des articles UA3 à UA13,
- la démolition de bâtiments et de clôture,

- **les affouillements et les exhaussements de sols** directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

#### **Article UA2 : Occupation et utilisation du sols interdites**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'art. UAL

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA3 : Accès et voirie**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### **Article UA4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur un réseau possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements agréés avant rejet en milieu naturel.

Les sorties d'eaux usées doivent autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement mis en place.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Dans l'attente d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être évacuées vers un système d'assainissement conforme au règlement départemental d'assainissement ( $250 \text{ m}^2$  par tranche  $150 \text{ m}^2$  de SHON équivalent en aval hydraulique de la construction).

Les réseaux électrique, téléphonique, et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

#### **Article UA5 : Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle (unité foncière) doit avoir une surface d'au moins  $500 \text{ m}^2$ .

Pour être constructible à usage d'habitation,, toute parcelle obtenue après division doit avoir une superficie d'au moins  $500 \text{ m}^2$ .

Il pourra être fait abstraction de ces prescriptions pour les extensions de faible importance.

Il n'est imposé aucune règle de superficie ou de dimensions pour la construction d'équipements d'infrastructures.

#### **Article UA6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement soit en façade soit en pignon,
- les extensions de faible importance pourront être construites dans le prolongement de la façade sur rue de la construction existante,
- avec un retrait d'au moins 5. m par rapport à l'alignement si la parcelle a au moins 20 m de front de rue.

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 8 m par rapport à l'alignement.

Des éléments d'architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

#### **Article UA7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative latérale sur une profondeur maximale de 30 m à partir de l'alignement, ou du retrait imposé sur l'alignement.

Au delà de la profondeur de 30 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement), des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'adossement. Au dessus de 3,5 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,5 m.

Toutefois pour des constructions de petite dimension dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe de pignon n'est pas prise en compte.

Les constructions contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 4 m par rapport à ces limites.

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives. Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises s'il s'agit de lotissements ou d'ensembles d'habitations. Dans ce cas, les règles prévues à l'art.8 s'appliquent aux constructions les unes par rapport aux autres sans pouvoir s'imposer aux limites du terrain supportant l'opération.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient.

#### **Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article UA9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale de la parcelle.

#### **Article UA10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage.  
La hauteur maximale pour les autres constructions est fixée à 14 m au faîtage.

Un dépassement de 2 m de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales) ou s'il se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation de la construction à édifier avec la hauteur des constructions voisines,...).

Au dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, murs pignons, garde-corps, acrotère,...

Définition :

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse,
- le bord du toit des lucarnes ou des relevés de toiture (dits chien assis) dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la 1/2 de la largeur de la façade.

Dans le cas d'un toit à la "Mansarde", le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable. De la même manière, seul un étage supplémentaire peut être réalisé pour les toits en terrasse.

#### **Article UA11 : Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, la nature des matériaux utilisés, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Lorsque la construction à édifier jouxte une construction existante de valeur et en bon état, elle doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleur.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions doivent être évités ou réduits au minimum.

Les toitures des habitations et annexes présenteront deux pentes et à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques de teinte brune, soit en ardoises naturelles posées droites (ardoise fibro petit format de couleur noire tolérées).

La pente des toitures des habitations et annexes (à l'exception des vérandas) ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou taloches de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, ocre jaune, sable) à l'exclusion du blanc pur.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux de même nature que le bâtiment principal; présenter un toit à deux pentes et être de préférences jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau végétal.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublé ou non de haïes vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences indigènes sont préconisées. D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m.

Les murs de pierre peuvent atteindre une hauteur maximale de 2m.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits. Toutefois, les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment présentant une hauteur mesurée au-dessus du sol n'excédant pas 0,50 m, et surmontés d'un grillage sont autorisés à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation et des annexes accolées seront en petites tuiles plates, ou matériaux d'aspect identique, ou en tuile mécaniques sans côtes verticales apparentes, ou en ardoises posées droites. Pour les autres constructions, sont imposés des matériaux de teinte brune, ardoise, ou bleu-chiste.

#### **Article UA12 : Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation collective:  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement;
- **pour les construction à usage d'habitation individuelle:**  
1 place de stationnement par logement, aménagée dans la propriété;
- **pour les construction à usage de bureau:**

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction

- **pour les constructions à usage de commerce autres que les hôtels et les restaurants:**

une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente;

- **pour les restaurants:**

1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface

- **pour les établissements industriels:**

1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de construction.

#### **Article UA13 : Espaces libres et plantations**

Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbre de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales : la plantation d'un arbre de haute tige est recommandée pour 150 m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UA14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Pour toute construction le COS est fixé à 0,5.

Le COS n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ou socio-culturel, ni aux équipements d'infrastructures.

La majoration du COS est autorisée lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

#### **Article UA15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol.**

Le dépassement d'un COS est autorisé pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de 2 voies, entre 2 voies distantes de moins de 20 m ou entre 2 constructions existantes le long de la voie lorsque l'application des autres règles rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le COS et si des considérations d'ordonnances architecturales le rendent souhaitable.

Le dépassement du COS est autorisé lorsque son application à un terrain existant ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 150 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher.

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone pavillonnaire récente à habitat diffus ou groupé.

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

**Article UD1 :** Occupation et utilisation du sol admises

sont autorisées :

- **les constructions individuelles à usage d'habitation,**
- **les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers** (transformateurs, pylônes,..) pour lesquels il pourra être fait abstraction des art UD3 à UD 13,
- **les établissements de toute nature et les installations classées ou non à condition :**
  - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, boulangeries, laveries, hôtels et restaurants, installations de chauffage, garage ou groupe de garages individuels liés à une opération à usage d'habitation, commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, installation de plein air à usage de loisirs ou de sport et les constructions nécessaires à son fonctionnement;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels en particulier liés au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeur, de fumée, à la circulation, aux risques d'incendie ou d'explosion.
- **les clôtures** (à 6 m de l'axe de la route) sur toutes zones
- **le stationnement de caravanes** à condition que la caravane se trouve dans des bâtiments, remises, ou sur les terrains à l'abri des regards de la rue,
- **la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher** pour laquelle il pourra être fait -sauf application d'une disposition d'alignement - abstraction des articles UA3 à UA13,
- la réparation, l'aménagement, l'extension sur des immeubles existant avant la mise en vigueur du POS** pour lesquels il pourra être fait abstraction des articles UA3 à UA13, sous réserve d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espace boisé classé,
- **la démolition de bâtiments et de clôture,**

**Article UD2 :** Occupation et utilisation du sols interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non précisées dans l'art. UD1.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD3 : Accès et voirie**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

### **Article UD4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Dans l'attente d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être évacuées vers un système d'assainissement conforme au règlement départemental d'assainissement (250 m<sup>2</sup> par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON équivalent en aval hydraulique de la construction).

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'art. 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'art. R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les réseaux électrique, téléphonique, et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

### **Article UD5 : Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir : une superficie d'au moins 600 m<sup>2</sup>.

Il n'est imposé aucune règle de superficie ou de dimension pour la construction d'équipements d'infrastructure.

### **Article UD6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les façades ou les pignons doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies à l'alignement.

#### **Article UD7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les garages peuvent être édifiés le long d'une seule limite séparative.

Les autres marges d'isolement devront avoir une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m. Toutefois, si la marge assure l'éclairage de pièce d'habitation, cette distance sera égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient.

#### **Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article UD9 : Emprise au sol**

L'emprise hors œuvre des bâtiments ne pourra excéder 30% de la surface de la parcelle et sera supérieure à 70 m<sup>2</sup> non compris les annexes, elle pourra être portée à 60% pour les commerces et les services.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipement publics.

#### **Article UD10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage. Pour les garages et les annexes non accolées, elle est de 3 m à l'égout du toit.

Un dépassement de 2 m de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales) ou s'il se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation de la construction à édifier avec la hauteur des constructions voisines,...).

Au dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, murs pignons, garde-corps, acrotère,...

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse,

- le bord du toit des lucarnes ou des relevés de toiture (dits chiens assis) dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Dans le cas d'un toit à la "Mansarde", le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable. De la même manière, seul un étage supplémentaire peut être réalisé pour les toits en terrasse.

#### **Article UD11 : Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, la nature des matériaux utilisés, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Lorsque la construction à édifier jouxte une construction existante de valeur et en bon état, elle doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleur.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction. Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions doivent être évités ou réduits au minimum.

Les toitures des habitations et annexes présenteront deux pentes et à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques de teinte brune, soit en ardoise naturelles posées droites (ardoise fibro petit format de couleur noire tolérées). La pente des toitures des habitations et annexes (à l'exception des vérandas) ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux de même nature que le bâtiment principal; présenter un toit à deux pentes et être de préférences jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau végétal.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublé ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences indigènes sont préconisées. D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m. Les murs de pierre peuvent atteindre une hauteur maximale de 2m.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits. Toutefois, les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment présentant une hauteur mesurée au-dessus du sol n'excédant pas 0,50 m, et surmontés d'un grillage sont autorisés à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation et des annexes accolées seront en petites tuiles plates, ou matériaux d'aspect identique, ou en tuile mécaniques sans côtes verticales apparentes, *ou* en ardoises posées droites. Pour les autres constructions, sont imposés des matériaux de teinte brune, ardoise, ou bleu-chiste.

## **Article UD12 : Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé:

- **pour les constructions à usage d'habitation collective;**  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement;
- **pour les construction à usage d'habitation individuelle:**  
1 place de stationnement par logement, aménagée dans la propriété;
- **pour les construction à usage de bureau:**  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction
- **pour les constructions à usage de commerce autres que les hôtels et les restaurants:**  
une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- **pour les restaurants:**  
1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface
- **pour les établissements industriels:**  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de construction.

## **Article UD13 : Espaces libres et plantations**

Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbre de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales : la plantation d'un arbre de haute tige est recommandée pour 150 m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

### **Article UD14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Pour toute construction le COS est fixé à 0,3-

Le COS n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ou socio-culturel, ni aux équipements d'infrastructures. Le COS peut être majoré pour permettre si elle est autorisée la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

La majoration du COS est autorisée lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

### **Article UD15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol.**

Non autorisé

## **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UY**

Zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire

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

#### **Article UY1 : Occupation et utilisation du sol admises**

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

- pour la SNCF, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au maintien et a développement des services "voyageurs" et "marchandises",
- pour les clients de la SNCF que celle-ci autorise à occuper son Domaine, les' constructions, "installations et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

#### **Article UY2 : Occupation et utilisation du sols interdites**

Sont interdits tout mode d'occupation ou utilisation autre que ceux énumérés à l'art UYL

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UY3 : Accès et voirie**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique.

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

#### **Article UY4 : Desserte par les réseaux**

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux usées doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Article UY5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Article UY6 : Implantation par rapport aux voles et emprises publiques**

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire; doivent être édifiées à 10 m de l'alignement.

#### **Article UY7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être implantées avec une marge au moins égale à la 1/2 hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 m.

#### **Article UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Il pourra être fait abstraction de ces dispositions dans le cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

#### **Article UY9 : Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article U Y10 : Hauteur des constructions**

Hauteur relative :

Se mesure à l'égout du toit, même dans le cas de pignon.

Elle doit être, au plus, égale par rapport aux voies, à une fois la largeur de la voie (L) augmentée de la distance (r) comptée horizontalement de la construction à l'alignement :

$$h=L+r$$

Hauteur absolue :

Elle est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Le dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée sur avis de la Commission d'Urbanisme compétente pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

#### **Article UY11 : Aspect extérieur**

Les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti et naturel.

#### **Article UY12 : Stationnement des véhicules**

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

**Article UY13 :** Espaces libres et plantations

Non réglementé

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

**Article UY14 :** Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

**Article UY15 :** Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol.

Non autorisé

## ***TITRE 3***

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES***

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NA

Zone naturelle non viabilisée, destinée à un développement de l'urbanisation sous forme organisée et ne présentant pas de nuisances. Les pétitionnaires devront prévoir à leur charge le dimensionnement ou la création des réseaux.

Elle se compose de 3 secteurs :

- NAa au sud de la commune,
- NAb au sud-est de la commune,
- NAc autour de la voie du cimetière.

Les demandes de lotissement et de permis groupés relatifs à cette zone sont soumis à l'autorisation du Maire après que le pétitionnaire a produit à l'appui de sa demande toutes les pièces expressément prévues par le Code de l'Urbanisme ainsi que la présentation d'un plan d'aménagement global de la zone approuvé par le conseil municipal.

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

**Article NA1 :** Occupation et utilisation du sol admises

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- **les équipements publics et d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers** pour lesquels il pourra être fait abstraction des articles NA3 à NA13.
- **les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation,**
- **les constructions individuelles à usage d'habitation,** sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement ultérieur global de la zone,
- **les clôtures,** (à 6 m de l'axe de la route existante ou à créer);
- **la démolition de bâtiments et de clôtures,**
- **la reconstruction en cas de sinistre** à égalité de surface de plancher pour laquelle il pourra être fait abstraction des articles NA3 à NA13,
- **les affouillements et les exhaussements de sols** directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits,
- les bâtiments agricoles.

**Article NA2 :** Occupation et utilisation du sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'art. NA1 sont interdites.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NA3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage de 6 m aménagé sur fonds voisins.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### **Article NA4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Dans l'attente d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être évacuées vers un système d'assainissement conforme à la réglementation départementale en vigueur (250 m<sup>2</sup> par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON équivalent en aval hydraulique de toute construction). Les sorties d'eaux usées doivent autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement mis en place.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient pour le milieu naturel ou vers le réseau public.

Les réseaux électrique, téléphonique, et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

### **Article NA5 : Caractéristiques des terrains**

- Dans le secteur NAa : pour être constructible, une parcelle doit avoir un minimum de 700 m<sup>2</sup>, aucune règle de superficie ou de dimension pour la construction d'équipement d'infrastructure n'est imposée.

- Dans le secteur NAb : elles seront déterminées par un plan masse particulier incluant les développements extérieurs (plan de circulation,..).

- Dans le secteur NAc : pour être constructible, une parcelle doit avoir un minimum de 700 m<sup>2</sup> et s'inscrire dans un plan masse particulier incluant également des développements extérieurs (plan de circulation).

### **Article NA6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation par rapport aux limites séparatives sera définie par le plan masse de l'opération autorisée ou par le permis de construire.

Dans tous les secteurs **NA**, une réserve de 6 m par rapport au centre de la voie est requise.

#### **Article NA7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation par rapport aux limites séparatives sera définie par le plan masse de l'opération autorisée ou par le permis de construire.

Les garages peuvent être édifiés le long d'une seule limite séparative.

Les autres marges d'isolement devront avoir une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3m. Toutefois, si la marge assure l'éclairage de pièce d'habitation, cette distance sera égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient.

#### **Article NA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

#### **Article NA9 : Emprise au sol**

Dans le secteur **NA** :

L'ensemble de l'emprise au sol des surfaces construites ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain supportant l'opération.

Il n'est pas fixée d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics.

#### **Article NA10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 10 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres constructions, elle est limitée à 3 m. Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale est fixée à 14 m.

Un dépassement de 2 m de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales) ou s'il se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation de la construction à édifier avec la hauteur des constructions voisines,...).

Au dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, murs pignons, garde-corps, acrotère,...

Définition :

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse,
- le bord du toit des lucarnes ou des relevés de toiture (dits chien assis) dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la 1/2 de la largeur de la façade.

Dans le cas d'un toit à la "Mansarde", le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable. De la même manière, seul un étage supplémentaire peut être réalisé pour les toits en terrasse.

#### **Article NA11 : Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, la nature des matériaux utilisés, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction. Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions doivent être évités ou réduits au minimum.

Les toitures des habitations et annexes présenteront deux pentes et à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques de teinte brune, soit en ardoise naturelles posées droites (ardoise fibro petit format de couleur noire tolérées).

La pente des toitures des habitations et annexes (à l'exception des vérandas) ne doit pas à être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux de même nature que le bâtiment principal; présenter un toit à deux pentes et être de préférences jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau végétal.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elle peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublé ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences indigènes sont préconisées. D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m. Les murs de pierre peuvent atteindre une hauteur maximale de 2m.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits. Toutefois, les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment présentant une hauteur mesurée au-dessus du sol n'excédant pas 0,60 m, et surmontés d'un grillage sont autorisés à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

#### **Article NA12 : Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé:

- **pour les constructions à usage d'habitation collective:**  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement;
- **pour les construction à usage d'habitation individuelle:**  
2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété;
- **pour les construction à usage de bureau:**  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction
- **pour les constructions à usage de commerce autres que les hôtels et les restaurants:**  
une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- **pour les restaurants:**  
1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface
- **pour les établissements industriels:**  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de construction.

#### **Article NA13 : Espaces libres et plantations**

Tout lotissement ou ensemble d'habitations intéressant une superficie d'un hectare ou plus doit compter un espace planté commun d'au moins 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locales : la plantation d'un arbre de haute tige est recommandée pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction. Dans le cas d'une opération d'ensemble, il doit être aménagé 50 m<sup>2</sup> d'espaces de récréation commun par logement.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article NA14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Dans le secteur NA, pour les habitations le COS est fixé à 0,3.

Le COS n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, socio-culturel, ni aux équipements d'infrastructure.

#### **Article NA15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol. Non autorisé**

## **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NAUE**

Zone non équipée destinée à accueillir la création d'équipements collectifs sportifs, culturels ou de loisirs.

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

**Article NAUE1** : Occupation et utilisation du sol admises

Les occupations et les utilisations du sol admises sont les suivantes :

- les aménagements, les constructions publiques, et toutes installations spécifiques liées à la pratique d'activités sportives, de loisirs, culturelles et administratives;
- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

**Article NAUE2** : Occupation et utilisation du sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non indiquées à l'art. NAUE1.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article NAUE3** : Accès et voirie

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

**Article NAUE4** : Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Dans l'attente d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être évacuées vers un système d'assainissement conforme au règlement départemental d'assainissement (250 m<sup>2</sup> par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON équivalent en aval hydraulique de la construction).

Chaque fois que la surface du terrain est insuffisante, il pourra être fait abstraction de ces prescriptions pour les extensions des habitations existantes. Les sorties d'eaux usées doivent autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement mis en place.

**Article NAUE5** : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NAUE**

Zone non équipée destinée à accueillir la création d'équipements collectifs sportifs, culturels ou de loisirs.

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

**Article NAUE1** : Occupation et utilisation du sol admises

Les occupations et les utilisations du sol admises sont les suivantes :

- les aménagements, constructions, et toutes installations spécifiques liées à la pratique d'activités sportives et de loisirs, et culturelles;
- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

**Article NAUE2** ; Occupation et utilisation du sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non indiquées à l'art NAUE1.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article NAUE3** : Accès et voirie

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

Les accès doivent présenter *des* caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

**Article NAUE4** : Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Dans l'attente d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être évacuées vers un système d'assainissement conforme au règlement départemental d'assainissement (250 m<sup>2</sup> par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON équivalent en aval hydraulique de la construction).

Chaque fois que la surface du terrain est insuffisante, il pourra être fait abstraction de ces prescriptions pour les extensions des habitations existantes. Les sorties d'eaux usées doivent autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement mis en place.

**Article NAUE5** : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

**Article NAUE6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les équipements publics ne sont pas soumis à des règles particulières pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article NAUE7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les équipements publics ne sont pas soumis à des règles particulières pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.

**Article NAUE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Il pourra être fait abstraction de ces dispositions dans le cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

**Article NAUE9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % du total de la parcelle.

**Article NAUE10 : Hauteur des constructions**

Non réglementé

**Article NAUE11 : Aspect extérieur**

Les constructions à envisager doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Article NAUE12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

**Article NAUE13 : Espaces libres et plantations**

Non réglementé

**SECTION 3 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL****Article NAUE14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article NAUE15** : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol.

Non réglementé

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NAUI

Zone ni viabilisée ni équipée destinée à accueillir des établissements industriels, tertiaires, artisanaux ou commerciaux non nuisants et non polluants compatibles avec le caractère rural de la zone.

Elle se compose de 3 secteurs :

- NAUIa située au Nord de la voie ferrée, entre le chemin d'Epineuse et le CD 75.
- NAUIb située entre la RN 31 et le tracé de la voie ferrée,
- NAUIc située au Sud de la RN 31 entre le Chemin d'Epineuse et le CD 75..

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

**Article NAUI 1 :** Occupation et utilisation du sol admises

Sont autorisées;

- **les équipements Publics ou d'intérêt général** liés à la voirie et aux réseaux divers pour lesquels il pourra être fait abstraction des articles NAUI.3 à NAUI.13;

- **les clôtures**

- **la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher** pour laquelle il pourra être fait abstraction des articles NAUI.3 à NAUI.10 sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espace boisé classé,

- **la démolition des bâtiments et clôtures,**

- **les affouillements et les exhaussements des sols** directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysagers des espaces non construits,

- **les coupes et abattages d'arbres** sous réserve d'application d'une servitude d'espace boisé classé;

**\* en zone NAUIa :**

- **une utilisation et une occupation du sol limitées à l'aménagement léger pour l'organisation de dépôts nécessaires au stockage produits sidérurgiques non polluants;**

- **des hangars et des constructions à usage de bureaux liés à la vie du site d'activités;**

**\* en zone NAUIb :**

- **les activités industrielles, commerciales ou hôtelières et installations ou utilisations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées;**

**\* pour la zone NAUIc :**

- les activités commerciales, artisanales et tertiaires ainsi que les habitations directement liées à la vie du site.

**Article NAUI2 :** Occupation et utilisation du sols interdîtes

Tout autre mode d'occupation ou utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'art. NAUII

## **SECTION 2 ; CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article NAUI 3 :** Accès et voirie

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

Les zones NAUIa, b et c devront avoir un seul accès sur le CD75.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

**La zone NAUIa doit prendre en compte, d'une part, l'éventualité du passage de la déviation de la RN 31, notamment dans le tracé de la voie ferrée privée (rayon de courbure) pour permettre la réalisation d'un pont, et d'autre part, les dispositions paysagères (plus particulièrement visuelles) et écologiques nécessaires à son ouverture concrétisées dans un plan paysager.**

L'ouvrage mixte (rail-route) qui sera construit à l'occasion de la réalisation du projet routier sera considéré comme le rétablissement d'une voie de communication pour conserver le caractère embranchable des terrains desservis par la voie ferrée.

Les trois zones NAUI devront avoir un seul accès sur le CD 75.

**Article NAUI 4 :** Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Dans l'attente d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être évacuées vers un système d'assainissement conforme au règlement départemental d'assainissement (250 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON de bureau équivalent en aval hydraulique de la construction et 250 m<sup>2</sup> pour 5 équivalent employés).

Chaque fois que la surface du terrain est insuffisante, il pourra être fait abstraction de ces prescriptions pour les extensions des habitations existantes.

Les sorties d'eaux usées doivent autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement mis en place.

#### **Article NAUI5 : Caractéristiques des terrains**

Pour toutes les zones NAUI, une étude d'impact et un plan paysager devront être présentés et approuvés par le conseil municipal.

Ce plan devra préciser les mesures qui seront prises pour l'intégration paysagère du projet à partir notamment des points de vues :

- des principales voies de circulation (RN 31, future déviation, CD 75),
- de la coopérative d'Avrigny,
- de l'entrée du village,
- des premières habitations.

Ce plan devra aussi préciser les mesures de traitement des eaux pluviales et la prise en compte de la gestion de la faune et de la flore sauvage.

#### **Article NAUI 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Cette distance est portée à 40 m de l'axe de la RN 31.

#### **Article NAUI 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives, de façon à favoriser une bonne insertion visuelle.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20m des espaces boisés classés.

#### **Article NAUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article NAUI 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article NAUI 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité est fixée à 14 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage.

#### **Article NAUI 11 : Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

#### **Article NAUI 12 : Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction,
- pour les établissements industriels: 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction,

A cela s'ajoute les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

#### **Article NAUI 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article NAUI 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé

#### **Article NAUI 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol.**

Sans objet.

# **CHAPITRE 1**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAUIb**

### **Caractère de la zone :**

Zone située entre la **RN31** et le tracé de la voie ferrée destinée à accueillir des activités économiques.

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

#### **ARTICLE NAUIb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

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

- Les constructions et installations à usage d'activité économiques de toutes natures ainsi que les constructions ou installations nécessaires à leur fonctionnement (*postes de surveillance ou de gardiennage notamment*) sous réserve que leur réalisation s'inscrive dans un schéma de desserte et déménagement de l'îlot.
- Le logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, à condition d'être inclus dans le volume des bâtiments d'activité ou de gardiennage.
- Les constructions et installations liées à la voirie et aux réseaux divers
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'il soient liés aux constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

#### **ARTICLE NAUIb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tout autre mode d'occupation ou utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article NAUIb1:

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

#### **ARTICLE NAUIb 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- L'accès à la zone s'effectuera en une seule entrée à partir de la **RN31** et la sortie sur la **RD75**. Aucun autre accès ne sera autorisé à l'exception des accès pompiers.

#### **ARTICLE NAUIb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable**

- A l'exception des constructions d'équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution.

##### **Assainissement des eaux usées**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public collectif (*séparatif*) lorsqu'il existe. Dans le cas contraire et dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées

doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des sols.

En particulier, une surface de 250m<sup>2</sup> minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction pour chaque unité de traitement

#### **Assainissement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols. Dans tous les cas, les installations devront prendre en compte les éléments suivants.

- les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits;
- les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement;
- les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbure avant rejet.

#### **ARTICLE NAUIb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE NAUIb 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- les constructions doivent être implantées :
  - en retrait de 15 m par rapport à l'alignement de la RN31;
  - en retrait de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies et à l'emprise RFF.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE NAUIb 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec une marge minimale de 10 m par rapport aux limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 6 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE NAUIb 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de la propriété.

#### **ARTICLE NAUIb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel avant construction au point le plus haut à l'exception des ouvrages techniques autorisés ci-après est fixé à 16 m.
- Toutefois :
  - Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale n'excédant pas 3 m est toléré pour des raisons techniques ou fonctionnelles

- Un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 5 m est autorisé au droit du thalweg traversant l'îlot sud-ouest de la zone.

#### **ARTICLE NAUIb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **Pailements extérieurs**

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.
- Les divers bâtiments constituant une même implantation industrielle, artisanale ou commerciale seront traités avec des matériaux de même nature et dans la même gamme harmonique
- Les façades seront constituées ou revêtues:
  - soit d'une maçonnerie appareillée ou enduite.
  - soit de bardages constitués de bois ou d'acier laqué,
  - soit de matériaux de façade surfaces ou teintés (*panneaux préfabriqués, béton à coffrage spécial*).
- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques omises, parpaings, élément préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc..*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, taloches ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

##### **Toitures**

- Les constructions doivent être couvertes :
  - soit par une toiture terrasse
  - soit par un toit à faible pente (*inférieure à 2(P)*) sous réserve que la toiture soit dissimulée sur toutes les façades du bâtiment par un acrotère horizontal.
  - soit par un toit d'une pente comprise entre 20° et 50°.
- L'utilisation en toiture de bardeaux collés (*shingle*), de tôle d'acier non laquée ou d'étanchéité non protégée est interdite sauf en cas de toit à faible pente dissimulé par un acrotère

##### **Clôtures**

- Les clôtures seront constituées d'un treillis plastifié posé sur support métallique de même teinte. Elles seront obligatoirement doublées d'une bande plantée dans les cas prescrits à l'article **NAUIb 13**.
- Leur hauteur ne sera pas supérieure à 2,20 m
- Les accès pourront s'accompagner d'éléments maçonnés incluant les coffrets techniques et portant indication de la raison sociale de l'entreprise. Ces éléments seront traités soit on matériaux naturels appareillés, soit en harmonie avec le ravalement des bâtiments principaux. Ils n'excéderont pas 5 m de longueur.

##### **Dispositions diverses**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

#### **ARTICLE NAUIb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des camions et divers véhicules utilitaires,

#### **ARTICLE NAUIb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, des installations extérieures, et des aires de circulation et de stationnement doivent laite l'objet d'un traitement paysager. Elles porteront sur au moins 15 % de lit surface de la propriété et comporteront au moins 2 arbres de haute tige pour 1.000m<sup>2</sup> de surface totale.

- Les aires de stationnement *et* les dépôts extérieurs doivent être accompagnés de plantations favorisant leur intégration à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places
- Conformément aux dispositions de l'article **NAUIb 11**, il sera prévu au droit des clôtures hors zone d'accès, une bande plantée
  - de **5,00 m** minimum de profondeur à l'alignement de la RN31;
  - de **2,50 m** minimum de profondeur sur les autres limites;
- Cette bande comportera au minimum des plantations arbustives sur les **2/3** de sa longueur et **2** arbres de haute tige disposés librement pour **20 m** de clôture.
- Les plantations seront d'essences locales et champêtres.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE NAUIb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NAUZ**

Zone affectée au stationnement privé, aux activités hôtelières et de loisirs.

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

**Article NAUZ1** : Occupation et utilisation du sol admises

Sont autorisés :

- l'aménagement pour le stationnement ou les activités hôtelières et de loisirs.
- les constructions destinées au stationnement ou à des locaux de services.

**Article NAUZ2** : Occupation et utilisation du sols interdites

Toutes les autres occupations et utilisations du sol que celles citées dans l'art. NAUZ1.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article NAUZ3** : Accès et voirie

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

**Article NAUZ4** : Desserte par les réseaux

Dans l'attente d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être évacuées vers un système d'assainissement conforme au règlement départemental d'assainissement (250 m<sup>2</sup> par tranche de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. en aval hydraulique de la construction).

**Article NAUZ5** : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

**Article NAUZ6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

**Article NAUZ7** : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les marges d'isolement devront avoir une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m. Toutefois, si la marge assure

l'éclairage de pièces d'habitation, cette distance sera égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.

**Article NAUZ8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**Article NAUZ9 :** Emprise au sol

Non réglementé

**Article NAUZ10 :** Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 10 m au faîtage. Un dépassement de 2 m de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales) ou s'il se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation de la construction à édifier avec la hauteur des constructions voisines,...).

**Article NAUZ11 :** Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, la nature des matériaux utilisés, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions doivent être évités ou réduits au minimum.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elle peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublé ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences indigènes sont préconisées. D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m. Les murs de pierre peuvent atteindre une hauteur maximale de 2m. Des actions de verdissement sont conseillées. L'utilisation de revêtement semi-perméables est préconisée (style "Evergreen",...).

**Article NATJZ12 :** Stationnement des véhicules

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

En particulier, il sera prévu une place de stationnement par chambre.

**Article NAUZ13 : Espaces libres et plantations**

Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations de haute tige, fruitiers ou d'arbres d'essences locales: la plantation d'un arbre de haute tige est recommandée pour 150 m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

**SECTION 3 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

**Article NAUZ14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article NAUZ15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol.**

Sans objet.

## **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NB**

Zone semi-rurale sous équipée sur laquelle il n'est pas prévu de réaliser des extensions importantes.

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

**Article NB1** : Occupation et utilisation du sol admises

Sont autorisées :

- les constructions individuelles à usage d'habitation,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

**Article NB2** : Occupation et utilisation du sols interdites

Sont interdits toutes les autres utilisations et occupations du sol que celle définie à l'art. NB1

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article NB3** : Accès et voirie

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

**Article NB4** : Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Dans l'attente d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être évacuées vers un système d'assainissement conforme au règlement départemental d'assainissement (250 m<sup>2</sup> par tranche de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. en aval hydraulique de la construction).

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'art. 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'art. R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

En cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation, nécessitant la réalisation de voies nouvelles, les réseaux électrique, téléphonique, et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

#### **Article NB5 : Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie d'au moins 2000m<sup>2</sup>.  
Il n'est imposé aucune règle de superficie ou de dimension pour la construction d'équipements d'infrastructure.

#### **Article NB6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

#### **Article NB7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient.

#### **Article NB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article NB9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface totale de la parcelle.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics.

#### **Article NB10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale est limitée à 10 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation. Elle est limitée à 3 m à l'égout du toit pour les autres constructions.

Un dépassement de 2 m de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures

verticales) ou s'il se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation de la construction à édifier avec la hauteur des constructions voisines,...).

Au dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, murs pignons, garde-corps, acrotère,...

Définition :

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse,
- le bord du toit des lucarnes ou des relevés de toiture (dits chien assis) dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la 1/2 de la largeur de la façade.

Dans le cas d'un toit à la "Mansarde", le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable. De la même manière, seul un étage supplémentaire peut être réalisé pour les toits en terrasse.

#### **Article NB11 : Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, la nature des matériaux utilisés, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions doivent être évités ou réduits au minimum.

Les toitures des habitations et annexes présenteront deux pentes et à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques de teinte brune, soit en ardoise naturelles posées droites (ardoise fibro petit format de couleur noire tolérées).

La pente des toitures des habitations et annexes (à l'exception des vérandas) ne doit pas à être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux de même nature que le bâtiment principal; présenter un toit à deux pentes et être de préférences jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau végétal.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elle peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublé ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences indigènes sont préconisées. D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m.

Les murs de pierre peuvent atteindre une hauteur maximale de 2m.

**Article NB12 : Stationnement des véhicules**

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

**Article NB13 : Espaces libres et plantations**

Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbre de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales : la plantation d'un arbre de haute tige est recommandée pour 150 m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

**SECTION 3 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

**Article NB14 :** Possibilités maximales d'occupation du sol Pour toutes constructions, le COS est fixé à 0,10.

Le COS n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ou socio-culturel, ni aux équipements d'infrastructures.

**Article NB15 :** Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol.

Non autorisé.

## **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NC**

Zone réservée à l'espace agricole. Toute utilisation du sol incompatible avec l'activité agricole y est interdite.

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

**Article NC1** : Occupation et utilisation du sol admises

Sont admises :

- **les bâtiments à usage d'activités agricoles,**
- **les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation,**
- **les installations classées ou non liées directement à l'agriculture ou à l'élevage** sous réserve du respect des dispositions de l'art. 3 de la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement du 19 juillet 1976,
- **les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées telles que cultures maraîchères, horticulture, activités de pépiniériste, paysagiste y compris les constructions à usage de logement, bureaux, commerce et services liées aux dites activités** sous réserve du respect des dispositions de la loi du 19 juillet 1976 sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- **les constructions d'équipements d'infrastructure reliés à la voirie et aux réseaux divers,**
- **la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher sans changement de destination**
- **les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural** (gîtes ruraux, fermes auberges,..) dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant la révision du POS.

**Article NC2** : Occupation et utilisation du sols interdites

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'art. NC1

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NC3 : Accès et voirie**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### **Article NC4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Dans l'attente d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être évacuées vers un système d'assainissement conforme à la réglementation départementale en vigueur (250 m<sup>2</sup> par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON équivalent en aval hydraulique de toute construction).

Les sorties d'eaux usées doivent autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement mis en place.

### **Article NC5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article NC6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'axe des voies publiques.

Cette distance est portée à 40 m de l'axe de la RN 31.

### **Article NC7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20m des espaces boisés classés.

### **Article NC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article NC9 : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article NC10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit. La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 14 m à l'égout du toit.

La hauteur de nouveaux bâtiments dépassant 14 mètres est possible à proximité des constructions dépassant 14 m dans la limite des hauteurs déjà existantes.

### **Article NC11 : Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, la nature des matériaux utilisés, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions doivent être évités ou réduits au minimum.

Les toitures des habitations et annexes présenteront deux pentes et à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques de teinte brune, soit en ardoise naturelles posées droites (ardoise fibro petit format de couleur noire tolérées).

La pente des toitures des habitations et annexes (à l'exception des vérandas) ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux de même nature que le bâtiment principal; présenter un toit à deux pentes et être de préférences jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau végétal.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elle peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublé ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences indigènes sont préconisées. D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m.

Les murs de pierre peuvent atteindre une hauteur maximale de 2m.

### **Article NC12 : Stationnement des véhicules**

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

**Article NC13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés figurant au POS comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'art. L130-1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 3 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

**Article NC14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article NC15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.