Commune d'

EXCIDEUIL

Plan d'Occupation des Sols

PIECE N° 4

REGLEMENT

REVISION

PREFECTURE DE LA DORDOGNE
ARRIVEE
26. AVR. 1995
BUREAU du COURRIER

APPROUVE par délibération du conseil municipal le 24 juin 1986
MIS en REVISION par délibération du conseil municipal le 30 octobre 1991
ARRETE par délibération du conseil municipal le 05 juillet 1993
MIS à l'ENQUETE par arrêté du maire le 30 **septembre 1994**
APPROUVE aprés révision par délibération du conseil municipal le 15 **mars** 1995

DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DE LA DORDOGNE

Service Habitat et Urbanisme
Mis à disposition

MODE D'EMPLOI DU DOSSIER

Le présent règlement est divisé en trois titres :

- Titre I - Dispositions générales.
- Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines.
- Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles.

Il est suivi d'une annexe documentaire.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuerez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain (par exemple UA ou NB) : vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- en fin de règlement l'annexe documentaire vous aidera dans la compréhension des règles édictées. Elle comprend deux parties :
  - un lexique qui donne une définition simple des termes techniques utilisés dans le règlement
  - des références règlementaires qui présentent des extraits de textes juridiques (lois, décrets, arrêtés, circulaires) cités dans le texte des règles, ou indispensable à leur compréhension.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain notamment les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "tableau des servitudes" (pièce 5 D).

Il est rappelé que tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumis à autorisation doivent être compatibles avec les dispositions du plan d'occupation des sols :

a) Constructions et travaux soumis à permis de construire.

b) Démolitions, lorsqu il y a lieu en application du présent règlement.

c) Lotissements.

d) Installations classées.

e) Terrains de camping.

f) Modes particuliers d'utilisation du sol : clôtures, installations et travaux divers, stationnement des caravanes.

g) Carrières.

Défrichements, coupes et abattages d'arbres.

PREFECTURE DE LA DORDOGNE
ARRIVEE
26. AVR. 1995
BUREAU du COURRIER

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREFECTURE DE LA DORDOGNE
ARRIVEE
26. AVR. 1995
BUREAU du COURRIER

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-16 et R 123-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'EXCIDEUIL.

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

1 - Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 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, R 111-21, qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code (1).

Restent également applicables, les règlementations techniques concernant les diverses occupations ou utilisations du sol, de même que les règlementations propres à l'exercice de certaines activités.

2 - Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique (limitations administratives au droit de propriété), régulièrement reportées dans l'annexe "Tableau des servitudes d'utilité publique" du plan d'occupation des sols (pièce 5 D) conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - D'autre part, certaines dispositions législatives peuvent également être opposées à la délivrance des autorisations de construire. C'est le cas notamment :

- des articles L 111-9 et L 111-10 du code de l'urbanisme (1);

- de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme (1).

Il est rappelé toutefois que les déclarations d'utilité publique des opérations visées aux articles L 111-9 et L 421-4 doivent être effectuées conformément aux dispositions de l'article L 123-8 (1).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, dont les délimitations figurent aux plans de zonage (pièce n° 3 : Documents graphiques).

(1) Le texte de ces articles est reporté à titre d'information dans l'annexe documentaire, deuxième partie - références règlementaires.

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

a) Zone **UA** : repérée au plan par l'indice **UA.** ; elle comprend un secteur UAa ;

b) Zone **UB** : repérée au plan par l'indice **UB** ;

c) Zone **UC** : repérée au plan par l'indice **UC** ;

d) Zone **UY** : repérée au plan par l'indice **UY.**

2 - Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont au nombre de six :

a) Zone **1 NA** : repérée au plan par l'indice **1 NA** ;

b) Zone **NA** : repérée au plan par l'indice **NA** ; elle comprend un secteur NAsl.

c) Zone **NB** : repérée au plan par l'indice **NB** ; elle comprend un secteur NBp.

d) Zone **NC** : repérée au plan par l'indice **NC** ; elle comprend un secteur NCp.

e) Zone **1 ND** : repérée au plan par l'indice **1 ND** ; elle comprend un secteur 1 NDp ;

f) Zone **ND** : repérée au plan par l'indice **ND** ; elle comprend un secteur NDp.

3 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièces n° 3) conformément à la légende. Ces emplacements réservés reçoivent le coefficient d'occupation des sols de la zone à l'intérieur de laquelle ils sont situés.

4 - Espaces boisés à conserver :

Les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.O.S. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés au plan conformément à la légende. Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 avant dernier alinéa du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il est précisé que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles éditées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - LOTISSEMENTS - APPLICATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Lorsqu'un lotissement est prévu en application de l'article 1 des règlements de zone, la surface maximale de plancher hors oeuvre susceptible d'y être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale du terrain à lotir.

La répartition de la surface de plancher constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 du chapitre concerné soient, dans tous les cas, observées.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement.

Le calcul de la surface constructible, par l'application du C.O.S. à la superficie du lot, ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de constructions d'ensembles de logements, ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de lotissement ou d'ensemble de logements.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies. Elle comprend un secteur UAa correspondant aux quartiers de plus faible densité.

ARTICLE UA 0 - RAPPEL : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.O.S.

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme (1).

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme (1) sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code (1).

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme (1).

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Sont notamment admis :

- les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.

- les lotissements.

- les aires de stationnement désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

- Les autres utilisations du sol sont admises sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions à usage agricole.

(1) Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 11, 12

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la règlementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ce réseau sera raccordé au réseau public du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public:

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation provisoire de dispositifs d'assainissement autonome peut être autorisé, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...), et la nature du sol, permettent de satisfaire à la règlementation sanitaire en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la règlementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

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

1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2 - Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

a) Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

b) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas le recul sera au moins égal à 5 mètres.

c) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

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

1 - Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques) :

a) dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

b) Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées de l'une au moins des limites séparatives.

Toutefois, les bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale édifiés sur un seul niveau peuvent être implantés sur toutes les limites séparatives.

Dans tous les cas de retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

c) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UA 6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe b) ci-dessus.

2 - Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond qui ne sont pas concernées par les dispositions prévues aux paragraphes 1b, 1c ci-dessus. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la même propriété doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

La hauteur se mesure de l'égoût des couvertures en façade sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2 - Règles

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 10 mètres.

3 - Dispositions particulières aux constructions soumises à des règles d'ordonnance architecturale

Dans le cas de démolition et reconstruction sur place, les façades des bâtiments devront présenter une hauteur au moins égale à celle du bâtiment limitrophe le moins élevé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

1 - Façades

Les matériaux suivants sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc...

- les enduits autres que ceux de teinte naturelle, correspondant à celle de la pierre locale.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

2 - Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles ou d'ardoise.

a) Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures devra être exécutée conformément aux prescriptions ci-dessous :

- pente inférieure ou égale à 45 % pour les tuiles canal, romanes ou similaires.

- pente supérieure ou égale à 120 % pour les tuiles plates ou similaires.

Les pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

b) Dans le cas de couverture en ardoise, la pente des toitures doit être supérieure à 80 %. Les pentes inférieures sont interdites.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 - Pour les bâtiments à usage d'activité, les dispositions visées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Dans le cas de constructions à usage de magasin de commerce de détail dont la surface hors oeuvre est égale ou supérieure à 500m², il devra être créé une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la surface hors oeuvre de la construction.

Non règlementé dans les autres cas.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1 - Dispositions générales

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UA est fixé à 1,5.

Lorsque les constructions comportent une partie affectée aux activités de commerce, d'artisanat ou de service au rez-de-chaussée, le C.O.S. est fixé à 2.

2 - Dispositions applicables au secteur UAa

- le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur UAa est fixé à 1 ;

- lorsque les constructions comportent une partie affectée aux activités de commerce, d'artisanat ou de service au rez-de-chaussée, le C.O.S. est fixé à 1,5.

3 - Toutefois, nonobstant les dispositions fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

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

Non autorisé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS

ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat aéré, destinée aux constructions à usage d'habitations, de commerces et de services.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UB 0 - RAPPEL - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.O.S.

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme (1).

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme (1) sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code (1).

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES

I - Sont notamment admis

- les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.
- les constructions ou aménagements de construction à usage social ou médical
- les lotissements,
- les aires de stationnement désignées à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

II - Toutefois :

- les bâtiments annexes non habitables, tels que garages, remises, abris, lorsqu'ils ne sont pas accolés à la construction principale, doivent répondre aux prescriptions suivantes :

  . ne pas excéder 3,50 m de hauteur totale,

  . être implantés sur une limite séparative.

- les autres utilisations du sol sont admises sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 2.

(1) Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 11, 12

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les terrains de camping,

- les terrains de stationnement de caravanes,

- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,

- les constructions à usage agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 - Voirie :

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en tourne-bride ou en placette dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la règlementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égoût évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ce réseau sera raccordé au réseau public du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation provisoire de dispositifs d'assainissement autonome peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la règlementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la règlementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;

- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la même propriété doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Toutefois, pour les immeubles groupant plusieurs logements, la hauteur peut être portée à 9 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions publiques.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

1 - Façades

Les matériaux suivants sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc...

- les enduits autres que ceux de teinte naturelle, correspondant à celle de la pierre locale.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

2 - Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au pragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles ou d'ardoise.

a) Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures devra être exécutée conformément aux prescriptions ci-dessous :

- pente inférieure ou égale à 45 % pour les tuiles canal, romanes ou similaires.

- pente supérieure ou égale à 120 % pour les tuiles plates ou similaires.

Les pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

b) Dans le cas de couverture en ardoise, la pente des toitures doit être supérieure à 80 %. Les pentes inférieures sont interdites.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 - Pour les bâtiments à usage d'activité, les dispositions visées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

5 - Implantation (1)

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

(1) Voir croquis illustrant cette règle en annexe documentaire, page 5.

- la hauteur totale (H2 + H1) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h).

- la hauteur (H1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.

- en cas d'implantation sur plate forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie a prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

. une place de stationnement par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics :

. une surface affectée au stationnement, au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

3 - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

. une place de stationnement pour deux lits.

4 - Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants :

. une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

b) Hôtels et restaurants :

. une place de stationnement par chambre.

. une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant

c) Salles de spectacles et de réunions :

. des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5 - Pour les établissements d'enseignement :

a) Etablissements primaires :

. une place de stationnement par classe.

b) Etablissements du second degré :

. deux places de stationnement par classe.

6 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 m² par logement. Le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

2 - Plantations :

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,40.

Toutefois :

- Nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

Non autorisé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat aéré, localisée dans des secteurs excentrés de l'agglomération.

Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement.

La densité des constructions et les formes particulières d'urbanisation telles que les lotissements doivent être adaptées à cette contrainte.

ARTICLE UC 0 - RAPPEL : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.O.S.

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme (1).

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme (1) sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code (1).

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Sont notamment admis

- les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.

- les lotissements,

- les aires de stationnement désignées à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

II - Toutefois :

- les lotissements et ensembles de logements autorisés ne devront pas comprendre plus de huit logements ;

- les bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, abri, lorsqu'ils ne sont pas accolés à la construction principale, doivent répondre aux prescriptions suivantes :

  . ne pas excéder 3,50 m de hauteur totale ;

  . être implantés sur une limite séparative.

- Les autres utilisations du sol sont admises sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 2.

(1) Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 11, 12

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les terrains de camping,

- les terrains de stationnement de caravanes,

- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,

- les constructions à usage agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 - Voirie

Les voies publiques à créer devront avoir au minimum 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en tourne-bride ou en placette pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées d'origine domestique doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions de l'arrêté du 3 mars 1982 modifié relatif aux règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

Les eaux usées d'une autre nature devront être traitées et évacuées selon le cas, soit conformément au règlement sanitaire départemental soit conformément à la règlementation concernant les installations classées.

L'autorité chargée de l'application de la règlementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera au moins égale à 1250 m².

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la même propriété doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

1 - Façades

Les matériaux suivants sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc...

- les enduits autres que ceux de teinte naturelle correspondant à celle de la pierre locale.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

2 - Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées aux paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles ou d'ardoise.

a) Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures devra être exécutée conformément aux prescriptions ci-dessous :

- pente inférieure ou égale à 45 % pour les tuiles canal, romanes ou similaires.

- pente supérieure ou égale à 120 % pour les tuiles plates ou similaires.

Les pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

b) Dans le cas de couverture en ardoise, la pente des toitures doit être supérieure à 80 %. Les pentes inférieures sont interdites.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 - Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

5 - Implantation (1)

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale (H2 + H1) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h).

- la hauteur (H1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.

- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

. une place de stationnement par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :

. une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

(1) Voir croquis illustrant cette règle en annexe documentaire, page 5.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,15.

Toutefois :

- nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

Non autorisé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE D'ACTIVITE

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Elle comprend notamment le domaine public ferroviaire : emprises de la gare, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, et plates-formes des voies.

ARTICLE UY 0 - RAPPELS : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.O.S.

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme (1).

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme (1) sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code (1).

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

1 - Les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale, ou indusrielle, à l'exclusion des activités d'accueil assimilables au logement (hôtels, motels, etc...).

2 - Les installations classées.

3 - Les lotissements destinés aux constructions citées ci-dessus.

4 - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.

5 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

6 - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

7 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation tels que garages, remises, abris.

8 - Les clôtures.

9 - Dans le domaine public ferroviaire :

a) les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

b) les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

10 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

(1) Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 11,12

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UY 1 est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

2 - Voirie

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- les voies publiques à créer doivent comprendre une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres, pour une plate-forme au moins égale à 10 mètres.

- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la règlementation concernant les installations classées.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation provisoire de dispositifs d'assainissement autonomes peut être autorisée.

Les eaux usées d'origine domestique devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions de l'arrêté du 3 mars 1982 modifié relatif aux règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

Les eaux usées d'une autre nature devront être traitées et évacuées selon le cas, soit conformément au règlement sanitaire départemental soit conformément à la règlementation concernant les installations classées.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

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

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

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

Toutes les constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente, notamment à l'alignement des voies, peut être admise lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état.

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

1 - Constructions à usage d'activité et d'équipement collectif

a) Sauf dans le cas visé au paragraphe b ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

b) Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

c) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article UY 1-9 a. Dans ce cas, la marge d'isolement devra être justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

2 - Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

1 - La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

2 - La distance minimale des constructions visées à l'article UY 1-9 a) avec les autres constructions implantées sur le domaine public ferroviaire n'est pas règlementée.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée pour les constructions visées à l'article UY 1, paragraphes 9 a et 10.

L'emprise au sol des autres constructions ou installations ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée pour les bâtiments à usage d'activité. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

a) Matériaux

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou règlementaire lié à la nature de la construction.

- tôle galvanisée employée à nu.

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

b) Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2 - Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

- les imitations de matériaux tels que faux pans de bois, fausses pierres etc... sont interdites.

- l'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronnée, etc... ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles, ou d'ardoise .

- Couverture en tuiles :

. tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45 %.

. tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

- Couverture en ardoise : la pente des toitures doit être supérieure à 80 %. Les pentes inférieures sont interdites.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

2 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau: une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

3 - Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par 80 m² de surface hors oeuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de hautes tiges en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.

La surface maximale de plancher hors oeuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe défini par les articles 6 à 10 ci-dessus.

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

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

ZONE D'URBANISATION FUTURE

UTILISABLE PAR ANTICIPATION

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

En raison de la relative facilité de raccordement aux réseaux publics existants ou prévus, des opérations cohérentes avec le développement de l'agglomération prévu par ailleurs dans les zones urbaines sont admises.

Elle comprend un secteur 1 NAi qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondations consécutives aux crues de l'Isle, dans lequel toute construction ne peut être autorisée qu'aux risques et périls du bénéficiaire de la dite autorisation.

Elle comprend un secteur 1 NAb dans lequel l'assainissement individuel est autorisé dans certaines conditions compte tenu de l'absence de réseau d'assainissement.

ARTICLE 1 NA 0 - RAPPEL : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.O.S.

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme (1).

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme (1) sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code (1).

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

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

1 - Les restaurations et aménagements de constructions existantes.

2 - Par anticipation sur l'urbanisation future, les opérations de construction à usage d'habitation ou à usage d'activité (commerce, artisanat, équipements publics, etc...) sous réserve de satisfaire simultanément aux conditions suivantes :

a) que l'opération soit un lotissement ou un ensemble de constructions sous forme de permis groupé comportant 5 logements au moins.

b) En matière d'équipements publics :

- Soit que les réseaux d'infrastructure nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération existent avec une capacité suffisante au droit du terrain sur lequel ces derniers sont implantés ;

- Soit, dans le cas contraire, que la commune ait défini un programme d'aménagement en application de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme et fixé la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs.

3 - Dans le cadre des opérations visées au paragraphe 2 ci-dessus :

a) les installations classées liées directement aux activités de commerce ou de service de la ville ou aux besoins des constructions.

b) Les aires de stationnement, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol cités à l'article R 442-2, alinéas b et c du code de l'urbanisme.

(1) Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 11, 12.

4 - Les bâtiments annexes aux constructions visées aux paragraphes précédents, tels que garages, remises, abris. Toutefois, dans le cas où ils ne sont pas accolés à la construction principale, ils doivent répondre aux conditions suivantes :

- ne pas excéder 3,50 m de hauteur totale,

- être implantés sur une limite séparative.

5 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

6 - Les clôtures.

7 - Dans le secteur 1 NAi, les constructions ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

- le plancher habitable de la construction sera établi au-dessus de la côte N.G.F. atteinte par la crue centennale,

- les dépôts et stockages de produits dangereux pour la sécurité ou la salubrité publique (exemptés de déclaration ou soumis à déclaration au titre des installations classées) à condition de placer ces produits au minimum à 0,20 m au-dessus de la côte N.G.F. de la crue centennale,

- les équipements sensibles à l'eau (compteurs et appareils électriques, installations de chauffage...) seront placés au-dessus de la côte N.G.F. de la crue centennale.

La côte N.G.F. atteinte pour une crue centennale est le niveau atteint par la crue de 1944.

Les dossiers de demande de permis de construire et de tout mode d'occupation du sol feront apparaître le niveau N.G.F. du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction projetée.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1 NA 1 est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations visées à l'article 1 NA 1, paragraphe 2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations.

Pour les voies publiques à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

a) Les voies de desserte doivent comprendre :

- une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur ;

- une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.

b) Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

c) Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en tourne-bride ou en placette dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions citées à l'article 1 NA 1, paragraphe 1, doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

2 - Les lotissements et les ensembles de constructions doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égoûts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Dans le secteur 1 NAb, l'assainissement individuel est autorisé sur une superficie minimum de 1250 m². Toutefois, dans le cadre d'une opération d'habitations groupées, la superficie minimum affectée à la mise en place des dispositifs d'assainissement sera définie en relation avec la direction départementale des affaires sanitaires et sociales, lors du dépôt de l'autorisation de construire (certificat d'urbanisme, permis de construire).

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies créées dans le cadre des opérations visées à l'article 1 NA 1, paragraphe 2, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égoût du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règles

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Toutefois, pour les immeubles groupant plusieurs logements, la hauteur peut être portée à 9 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

1 - Façades

Les matériaux suivants sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc ...

- les enduits autres que ceux de teinte naturelle correspondant à celle de la pierre locale.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc ... est interdit.

2 - Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles ou d'ardoise.

a) Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures devra être exécutée conformément aux prescriptions ci-dessous :

- pente inférieure ou égale à 45 % pour les tuiles canal, romanes ou similaires.

- pente supérieure ou égale à 120 % pour les tuiles plates ou similaires.

Les pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

b) Dans le cas de couverture en ardoise, la pente des toitures doit être supérieure à 80 %. Les pentes inférieures sont interdites.

3 - Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 - Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans les opérations visées à l'article 1 NA 1 paragraphe 2, une place et demie de stationnement par logement dont une demi-place doit être banalisée.

2 - Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Das les opérations visées à l'article 1 NA 1, paragraphe 1, il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 m² au moins par logement ; le tiers de ces espaces devra être affecté aux aires de jeux.

2 - Plantations

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1 NA est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR

L'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone englobe des unités foncières actuellement soit non équipées, soit incomplètement ou insuffisamment équipées pour les besoins de l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir le développement urbain à moyen ou long terme de l'agglomération.

Elle comprend un secteur NAsl, affecté particulièrement à l'implantation future des constructions, équipements et installations liés aux activités sportives, de loisirs et plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique.

ARTICLE NA 0 - RAPPEL : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.O.S.

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme (1).

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme (1) sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code (1).

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

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

1 - Les bâtiments d'exploitation agricole affectés au logement des récoltes ou à l'abri du matériel tels que hangars, granges, remises.

2 - L'aménagement des bâtiments existants, à condition que cela n'entraîne pas de division foncière incompatible avec la destination future de la zone.

3 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes, tels que garages, remises, abris.

4 - Dans le secteur NAsl, les constructions et installations liées aux activités d'accueil touristique existantes, à condition que cela ne soit pas incompatible avec la destination future de la zone.

5 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

6 - Les clôtures.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article NA 1 est interdite.

(1) Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article NA 1 doivent être assurés dans des conditions conformes à la règlementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

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

Les bâtiments autorisés à l'article NA 1, paragraphes 1, 3, 4 doivent être implantés à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Non règlementée dans les autres cas.

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

Les constructions autorisées à l'article NA 1, paragraphes 1, 3, 4 doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Une implantation en limite séparative peut être admise pour les constructions citées à l'article NA 1, paragraphe 5.

Non règlementée dans les autres cas.

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

Non règlementée.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments autorisés à l'article NA 1, paragraphes 1 et 4 ne peut excéder 6 mètres.

Les bâtiments annexes seront édifiés sur un seul niveau (R).

Non règlementée dans les autres cas.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

La forme des bâtiments admis à l'article NA 1, paragraphe 1, doit être simple.

Les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur:

- peinture ou revêtement de couleur vive,

- tôle galvanisée,

- parpaings ou briques non revêtus d'un enduit.

Les bâtiments annexes autorisés doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la construction principale à laquelle il se rapportent.

Il en est de même en cas d'aménagement d'une construction existante.

L'aspect extérieur des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas règlementé.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

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

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

ZONE NATURELLE NON PROTEGEE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, sans valeur agricole particulière, dans laquelle peut être admis un habitat dispersé sous certaines conditions.

Elle comprend un secteur NBp dans lequel l'implantation des constructions nouvelles est subordonnée à des prescriptions spéciales liées à la capacité des terrains d'évacuer les eaux usées au milieu naturel sans risque de pollution des eaux souterraines.

ARTICLE NB 0 - RAPPELS :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation en raison de la mise en application du P.O.S.

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme (1).

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme (1) sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code (1).

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Sont notamment admis :

- les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat.

- les aménagements, restaurations et extensions des constructions existantes, destinées aux usages visés ci-dessus.

- les constructions à usage agricole, sous réserve des interdictions définies à l'article NB 2.

II - Toutefois :

- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2, alinéa c) du code de l'urbanisme, ne sont autorisés que dans les cas suivants :

. lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

. lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais, à condition de respecter les prescriptions prévues dans ce cas à l'article NB 11.

- Les autres utilisations du sol sont admises sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article NB 2.

(1) Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 11 , 12

- Dans le secteur NBp, toute construction ou aménagement de construction devra être soumis à la direction départementale des affaires sanitaires et sociales pour avis sur la faisabilité.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les lotissements et ensembles de logements,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les parcs d'attraction désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- les installations classées à usage agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

a) Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) - Assainissement

a) Dispositions générales

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées d'origine domestique doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conforme aux prescriptions de l'arrêté du 3 mars 1982 modifié, relatif aux règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareil utilisés en matière d'assainssement autonome des bâtiments d'habitation.

Les eaux usées d'une autre nature devront être traitées et évacuées selon les cas, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la règlementation concernant les installations classées.

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

b) Dans le secteur NBp, le dispositif d'assainissement devra répondre aux caractéristiques définies par l'autorité chargée de la règlementation d'hygiène en fonction des exigences du sol naturel.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de l'article NB 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie au moins égale à 1250 m² lorsqu'elle est desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable. Cette superficie doit être au moins égale à 4000 m² si l'alimentation en eau potable nécessaire est assurée par d'autres procédés.

Toutefois, il n'est pas exigé de superficie minimale pour les aménagements et restaurations, lorsque la construction en cause est desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes ou à modifier sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défi[illegible]es construc[illegible] doivent être implantées à 5 mètres au moins du dit alignement,

- le long des voies classées "à grande circulation", hors des panneaux d'agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

2 - Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants:

- pour les constructions à usage agricole et les installations classées citées à l'article NB 1, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

. lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les distances minimales fixées aux paragraphes ci-dessus.

. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres.

. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité (sauf hôtellerie et restauration) ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

1 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant

a) Façades

Les matériaux suivants sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc...

- les enduits autres que ceux de teinte naturelle, correspondant à celle de la pierre locale.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles ou d'ardoise.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures devra être exécutée conformément aux prescriptions ci-dessous :

- pente inférieure ou égale à 45 % pour les tuiles canal, romanes ou similaires.

- pente supérieure ou égale à 120 % pour les tuiles plates ou similaires.

Les pentes intermédiaires, entre 45 % et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Lorsque la couverture est réalisée en ardoise, la pente des toitures doit être supérieure à 80 %. Les pentes inférieures sont interdites.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur:

- peinture ou revêtement de couleur vive,

- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Implantation (1)

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale (H2 + H1) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h).

- la hauteur (H1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.

- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

(1) Voir croquis illustrant cette règle en annexe documentaire, page 5.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Toutes les constructions autorisées devront disposer d'emplacement pour le stationnement en dehors du domaine public à raison de deux places par logement, ou par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre à usage d'activité artisanale ou commerciale.

Pour les hôtels et restaurants, il devra être prévu une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les défrichements nécessaires à l'implantation d'une construction ne peuvent excéder 20 % de la superficie boisée de l'unité foncière, non compris les friches et les landes.

La surface totale défrichée ne peut excéder 1 000 m² en valeur absolue.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1 - Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,15.

2 - Nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place, ou l'aménagement de bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage:

- agricole,
- commercial ou artisanal (sauf hôtels et restaurants),
- industriel,
- d'équipement collectif d'infrastructure.

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

Non autorisé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

ZONE NATURELLE PROTEGEE

POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

Elle comprend un secteur NCp, protégé en raison des risques de pollution des eaux souterraines.

ARTICLE NC 0 - RAPPELS :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation en raison de la mise en application du P.O.S.

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration , conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme (1).

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme (1) sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code (1).

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que : (sous réserve des interdictions particulières au secteur NCp, définies à l'article NC 2)

1 - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées liées aux activités agricoles, forestières ou d'élevage pratiquées dans la zone.

2 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

3 - Les restaurations et aménagements de constructions existantes, à condition que les travaux ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte de la construction.

4 - L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination des dits bâtiments, ni de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension dans ces conditions ne peut excéder celle du bâtiment existant.

5 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.

6 - Les constructions et installations liées aux équipements de loisirs ruraux, tels que "gîtes ruraux", "campings à la ferme" etc...

(1) Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 11, 12

7 - Les constructions et installations liées aux équipements collectifs d'infrastructure.

8 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2, alinéa c) du code de l'urbanisme dans les cas suivants:

- lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

- lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais, à condition de respecter les prescriptions prévues dans ce cas à l'article NC 11.

- lorsqu'il s'agit d'affouillement destiné à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole, ou des équipements de loisirs ruraux autorisés dans la zone.

9 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

10 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article NC 1 est interdite.

2 - Dans le secteur NCp, toute construction ou installation impliquant l'évacuation d'eaux usées, quelle qu'en soit l'origine, est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, les eaux usées d'origine domestique doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions de l'arrêté du 3 mars 1982 modifié sur les fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, soit conformément à la règlementation concernant les installations classées.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

2 - Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article NC 1, paragraphe 4, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, luimême édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- pour les bâtiments annexes visés à l'article NC 1, paragraphe 5.

- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article NC 1, paragraphe 1.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règles

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas règlementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres.

Toutefois, dans le cas d'extensions de constructions existantes visées à l'article NC 1 paragraphe 4, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

1 - Dispositions générales

a) Façades

Les matériaux suivants sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc...

- les enduits autres que ceux de teinte naturelle, correspondant à celle de la pierre locale.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles ou d'ardoise.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures devra être exécutée conformément aux prescriptions ci-dessous :

- pente inférieure ou égale à 45 % pour les tuiles canal, romanes ou similaires.

- pente supérieure ou égale à 120 % pour les tuiles plates ou similaires.

Les pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Lorsque la couverture est réalisée en ardoise, la pente des toitures doit être supérieure à 80 %. Les pentes inférieures sont interdites.

c) Les bâtiments annexes tels que ceux visés à l'article NC 1, paragraphe 5, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur:

- peinture ou revêtement de couleur vive,

- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Implantation (1)

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale (H2 + H1) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h).

- la hauteur (H1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.

- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

(1) Voir croquis illustrant cette règle en annexe documentaire, page 5.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,15 pour les constructions à usage d'habitation visées à l'article NC 1, paragraphe 2.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans les autres cas.

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

Non autorisé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 ND

ZONE NATURELLE PROTEGEE, AFFECTEE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A USAGE DE LOISIRS, DE PLEIN AIR, OU A CARACTERE SOCIAL

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains localisés dans des sites naturels agréables et de qualité qui constituent un territoire d'accueil privilégié pour les activités liées au sport, au plein air, au loisir, ou au tourisme.

Elle comprend un secteur 1 NDp spécialement affecté aux équipements sociaux nécessitant une bonne intégration au milieu naturel, tels que colonies de vacances, maisons de retraite ou de repos, etc..., dans lequel l'implantation de constructions nouvelles est subordonnée à des prescriptions spéciales liées à la capacité des terrains à évacuer les eaux usées au milieu naturel sans risque de pollution des eaux souterraines.

ARTICLE 1 ND 0 - RAPPEL : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.O.S.

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration , conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme (1).

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme (1) sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code (1).

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

ARTICLE 1 ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Ne sont admis que :

1 - Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique, sauf dans le secteur 1 NDp.

2 - Dans le secteur 1 NDp, les constructions à usage d'équipement et d'accueil social ou médical.

3 - Les restaurations, aménagements et extensions des constructions existantes, destinées aux usages visés aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus.

4 - Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris.

5 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf dans le secteur 1 NDp.

6 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.

7 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

8 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations ci-dessus.

II - Toutefois :

Dans le secteur 1 NDp, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome devra recevoir, préalablement à toute autre autorisation, l'accord de l'autorité chargée de la règlementation d'hygiène sur le dispositif à adopter, en fonction de la nature et de l'importance de la construction d'une part, des caractéristiques du terrain d'autre part. Ces dernières peuvent éventuellement être établies après enquête géologique.

(1) Voir le contenu des articles citées en annexe documentaire, pages 11, 12.

ARTICLE 1 ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1 ND 1 est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations admises à l'article 1 ND 2 doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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.

ARTICLE 1 ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits particuliers conformément à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) Dispositions générales

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées d'origine domestique doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions de l'arrêté du 3 mars 1982 modifié, relatif aux règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

Les eaux usées d'une autre nature devront être traitées et évacuées selon les cas soit conformément au règlement sanitaire départemental soit conformément à la règlementation concernant les installations classées.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

b) Dans le secteur 1 NDp, le dispositif d'assainissement devra répondre aux caractéristiques définies par l'autorité chargée de la règlementation d'hygiène en fonction des exigences du sol naturel.

ARTICLE 1 ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

ARTICLE 1 ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins dudit alignement.

- une implantation différente peut être admise pour l'extension d'une construction existante lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de ladite construction, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 1 ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- pour les bâtiments annexes visés à l'article 1 ND 1, paragraphe 4, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres.

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE 1 ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la même propriété doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE 1 ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE 1 ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règles

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

ARTICLE 1 ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

1 - Façades

Les matériaux suivants sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc ...

- les enduits autres que ceux de teinte naturelle, correspondant à celle de la pierre locale.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc ... est interdit.

2 - Toitures

Les toitures en pente doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoise :

a) Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures devra être exécutée conformément aux prescriptions ci-dessous :

- pente inférieure ou égale à 45 % pour les tuiles canal, romanes ou similaires.

- pente supérieure ou égale à 120 % pour les tuiles plates ou similaires.

Les pentes intermédiaires entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

b) Lorsque la couverture est réalisée en ardoise, la pente des toitures doit être supérieure à 80 %. Les pentes inférieures sont interdites.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

3 - Les bâtiments annexes visés à l'article 1 ND 1, paragraphe 3, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE 1 ND 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il doit être prévu une place de stationnement par emplacement de tente ou caravane.

ARTICLE 1 ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements réalisés dans la zone doivent permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,15.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement sportif ou d'équipement collectif d'infrastructure.

Pour les terrains de camping et de stationnement de caravane, il ne peut être aménagé plus de 50 emplacements à l'hectare.

ARTICLE 1 ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON

DE LA QUALITE DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raion de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend un secteur NDp, dans lequel l'aménagement ou l'extension des constructions existantes est subordonné à des prescriptions spéciales liées à la capacité des terrains à évacuer les eaux usées au milieu naturel sans risque de pollution des eaux souterraines.

ARTICLE ND 0 - RAPPEL : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.O.S.

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration , conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441- 3 du code de l'urbanisme (1).

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme (1) sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code (1).

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Ne sont admis que :

1 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, à condition que ces travaux ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte de la construction.

2 - L'extension des bâtiments existants à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination des dits bâtiments, ni de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension dans ces conditions ne peut excéder celle du bâtiment existant.

3 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

5 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

6 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

II - Toutefois :

Dans le secteur NDp, tous travaux nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome devront recevoir, préalablement à toute autre autorisation, l'accord de l'autorité chargée de la règlementation d'hygiène sur le dispositif à adopter, en fonction de la nature et de l'importance de la construction d'une part, des caractéristiques du terrain d'autre part. Ces dernières peuvent éventuellement être établies après enquête géologique.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article ND 1 est interdite.

(1) Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 11, 12.

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

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et utilisations du sol admises à l'article ND 1 doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Dispositions générales

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être assurés dans des conditions conformes à la règlementation sanitaire en vigueur.

2 - Dans le secteur NDp, le dispositif d'assainissement devra répondre aux caractéristiques définies par l'autorité chargée de la règlementation d'hygiène en fonction des exigences du sol naturel.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

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

Les constructions visées à l'article ND 1, paragraphe 3, doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

Dans les cas visés à l'article ND 1, paragraphe 2, l'extension d'une construction existante peut être réalisée en fonction des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Non règlementée dans les autres cas.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article ND 1, paragraphe 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci dessous.

- pour les bâtiments annexes visés à l'article ND 1, paragraphe 3, dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

- pour les bâtiments annexes visés à l'article ND 1, paragraphe 3, dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

- pour les constructions à usage d'équipement public d'infrastructure.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur la même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'extension de constructions existantes visées à l'article ND 1, paragraphe 2, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

Les bâtiments annexes visés à l'article ND 1, paragraphe 3, doivent être édifiés sur un seul niveau (R).

La règlementation de la hauteur est sans objet dans les autres cas.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

1 - Façades

Les matériaux suivants sont interdits :

- la tôle galvanisée,

- les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc ...

- les enduits autres que ceux de teinte naturelle, correspondant à celle des sables locaux.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

2 - Toitures

L'aménagement ou la restauration des toitures existantes, ainsi que la couverture des extensions de constructions autorisées doivent être réalisés conformément à la pente et aux matériaux existants dans la construction initiale.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Lorsqu'il s'agira de construction neuve autorisée conformément à l'article ND 1, paragraphe 3, la toiture aura une pente inférieure ou égale à 45 %, couverte de tuiles canal, romanes ou similaires.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone ND.

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

Sans objet.

A N N E X E D O C U M E N T A I R E

1ÈRE PARTIE : LEXIQUE

2ÈME PARTIE : REFERENCES REGLEMENTAIRES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE PORTÉE GÉNÉRALE RESTANT APPLICABLES NONOBSTANT LE RÈGLEMENT DE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

CHAPITRE II - AUTRES RÉFÉRENCES RÈGLEMENTAIRES

*

* *

Ce document a été établi le 1er avril 1985 et ne tient pas compte des modifications de la règlementation intervenues depuis cette date qui devront toutefois être respectées.

1ÈRE PARTIE

LEXIQUE

L E X I Q U E ..... Pages

- Affouillement et exhaussement du sol 1
- Alignement : voir chapitre "unité foncière" 7
- Bâtiments annexes 1
- Camping 1
- Carrières 1
- Chaussée : voir chapitre "voirie" 8
- Clôture 1
- C.O.S. (coefficient d'occupation du sol) 2
- Construction 2
- Défrichement 2
- Démolition 2
- Distances (d'une construction aux limites de l'unité foncière) 3
- Eaux usées 4
- Emprise au sol 4
- Emprise (d'une voie) : voir chapitre "voirie" 8
- Façade sur voie : voir chapitre "unité foncière" 7
- Habitation légère de loisirs 4
- Hauteur 4
- Implantation (des constructions individuelles sur des plate-formes modifiant la topographie du sol naturel) 5
- Installations classées 6
- Installations et travaux divers 6
- Limites de l'unité foncière : voir chapitre "unité foncière" 7
- Lotissement 6
- Plate-forme : voir chapitre "voirie" 8
- Stationnement des caravanes 6
- Surface hors oeuvre 7
- Tourne-bride 7
- Unité foncière 7
- Voirie 8

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSEMENT DU SOL

La désignation de ce mode particulier d'utilisation du sol dans le présent règlement vise tous les travaux modifiant la topographie du sol naturel soit par creusement, soit par apport de matériaux de remblaiement, soumis à autorisation en application de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

Voir la définition précise des travaux concernés, les conditions nécessaires pour exiger une autorisation et les conditions de délivrance de ces autorisations dans la partie règlementaire de la présente annexe chapitre 2, pages 11 et 12 "Installations et Travaux divers".

BATIMENTS ANNEXES

Construction ne comportant pas de pièce habitable telle que garage, remise, abri ,à l'exclusion de tout bâtiment à usage professionnel.

CAMPING

Le présent règlement désigne l'ouverture et l'aménagement de terrains de camping lorsqu'ils sont soumis à déclaration ou à autorisation conformément aux dispositions en vigueur.

Voir la définition complète des installations concernées, les conditions nécessaires pour exiger une autorisation, et les conditions de délivrance de ces autorisations dans la partie règlementaire de la présente annexe, chapitre 2, page 16, "Terrains de Camping".

CARRIERES

Lieu d'où l'on extrait des substances minérales du sol ou du sous-sol. Le régime d'exploitation des carrières est établi par le code minier.

En règle générale, les carrières sont soumises à autorisation préalable, exceptionnellement à simple déclaration. Voir les précisions nécessaires concernant les conditions d'autorisations dans la partie règlementaire de la présente annexe, chapitre 2, pages 18, 19.

CLOTURES

Est considéré comme clôture dans le présent règlement, toute exécution de travaux visant à enclore une propriété soumise à autorisation préalable.

Voir les conditions nécessaires pour exiger une autorisation particulière et les conditions de délivrance de ces autorisations dans la partie règlementaire de la présente annexe, chapitre 2, page 11, "clôtures".

C.O.S. (coëfficient d'occupation du sol)

"Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptible d'être construit par mètre carré de sol".

Il s'exprime par un nombre selon la formule suivante :

$$C.O.S. = \frac{\text{surface maximale de plancher hors oeuvre nette}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Pour les modalités de calcul du C.O.S. se reporter à la partie règlementaire de la présent annexe, chapitre 2, page 24.

CONSTRUCTIONS

Est considéré comme construction dans le présent règlement tout bâtiment, ou toute exécution de travaux soumis à permis de construire.

Voir la définition complète et la liste de ces bâtiments ou travaux en partie règlementaire de la présente annexe, chapitre 2, page 14 "constructions et travaux soumis à permis de construire".

DEFRICHEMENT

Le défrichement consiste en la suppression de l'état boisé d'un terrain, afin de lui substituer une autre forme d'utilisation du sol.

Plus précisément : "sont des défrichements, les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain, et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises, ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative" (Avis du Conseil d'Etat, Section des travaux publics, séance du 27 mars 1973).

Voir les conditions d'autorisation de ces opérations dans la partie règlementaire de la présente annexe, chapitre 2, page 20.

DEMOLITION

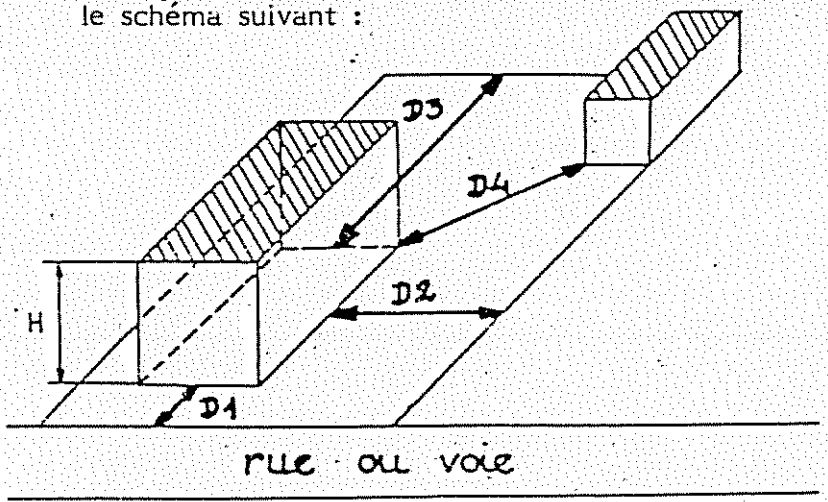
Sont considérés comme démolition dans le présent règlement, les travaux portant sur des immeubles bâtis et visant à leur suppression, lorsqu'ils sont soumis à délivrance préalable d'un permis de démolir.

Voir les conditions dans lesquelles le permis de démolir peut être exigé dans la partie règlementaire de la présente annexe, chapitre 2, page 12.

DISTANCES (d'une construction aux limites de l'unité foncière)

Les définitions des distances autorisées entre une construction et les limites d'une unité foncière (voir la définition de celles-ci dans le présent lexique, chapitre "unité foncière", page 7) constituent les "règles d'implantation" d'une construction. Ces règles sont fixées par les articles 6, 7, et 8 de chaque règlement de zone.

Pour faciliter leur expression dans le règlement il est distingué plusieurs types de distances élémentaires répertoriées sur le schéma suivant :



D1 représente la marge de recul, distance horizontale à respecter vis à vis de la limite riveraine du domaine public.

D2 représente la marge d'isolement, distance horizontale à respecter par rapport aux limites de propriété donnant sur le domaine public.

D3 représente la marge d'isolement, distance horizontale à respecter par rapport aux limites des fonds de propriété.

D4 représente la distance horizontale à respecter entre deux constructions édifiées sur un même terrain.

Le règlement fixe les distances minimales à observer dans chaque cas, soit par une valeur absolue, en mètres, soit par une valeur proportionnelle à la hauteur de la construction (H sur le schéma).

Lorsque le règlement autorise l'implantation des constructions sur les limites séparatives, les distances D2 et (ou) D3 sont égales à 0.
Il en est de même pour la distance D1 en cas d'implantation de la construction "à l'alignement des voies" (implantation sur la limite riveraine du domaine public).

EAUX USEES

Les eaux usées regroupent :

- les eaux ménagères : eaux provenant des cuisines et salles d'eau.

- les eaux vannes : partie liquide du contenu des fosses d'aisances.

Il faut noter que les eaux usées impliquent nécessairement un traitement avant rejet au milieu naturel (voir chapitre II, page 21)

EMPRISE AU SOL

Indice exprimant la proportion maximale de la surface d'une unité foncière occupée par la (ou les) construction(s).
Il est défini par le rapport exprimé en pourcentage :

$$\frac{\text{surface bâtie au sol}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

La surface bâtie au sol est celle de la construction principale et de toute ses annexes.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction à usage non professionnel, démontable ou transportable.
Voir les conditions d'implantation et les conditions de délivrance des autorisations dans la partie règlementaire de la présente annexe, chapitre 2, page 14.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le ploint le plus bas de cette construction.

Les hauteurs maximales autorisées étant fixées par les articles 10 des règlements de zone, la définition précise du point le plus haut et du point le plus bas adaptée au caractère de chaque zone est établie dans la rédaction de l'article.

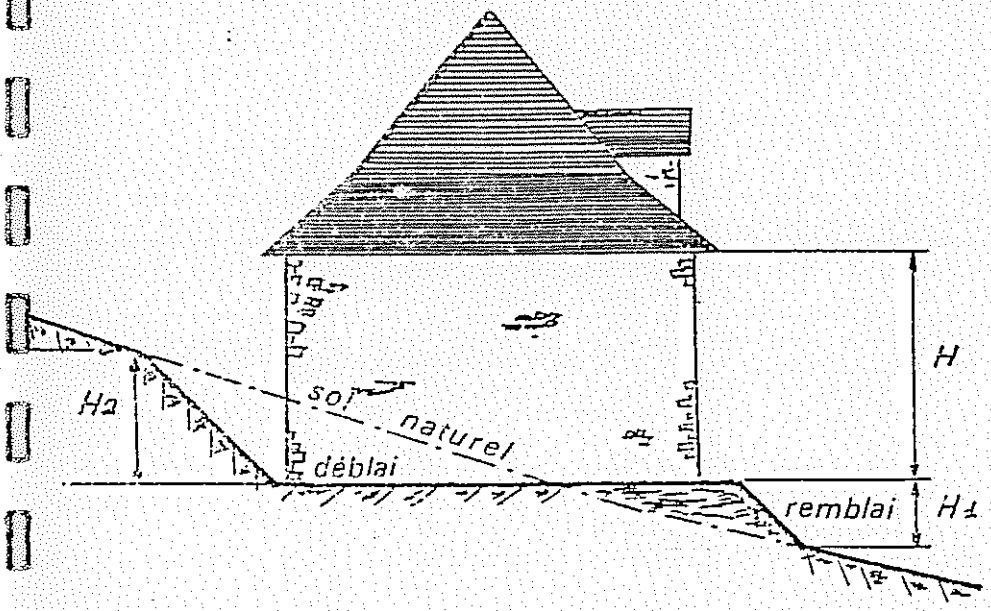
La hauteur peut être exprimée soit en valeur linéaire, en mètres, soit en nombres entiers de niveaux (rez de chaussée + étage(s):R+N)

IMPLANTATON (des constructions individuelles sur des plate-formes modifiant la topographie du sol naturel)

Pour permettre l'implantation des constructions sur les terrains en pente, des terrassements créant une plate-forme artificielle sont souvent pratiqués.

Les dimensions de ces travaux doivent être proportionnés à celles de la construction pour assurer une certaine intégration aux paysages environnants.

Les règles éditées à l'article 11 des règlements de zone dans ce domaine sont illustrées par les schémas suivants :

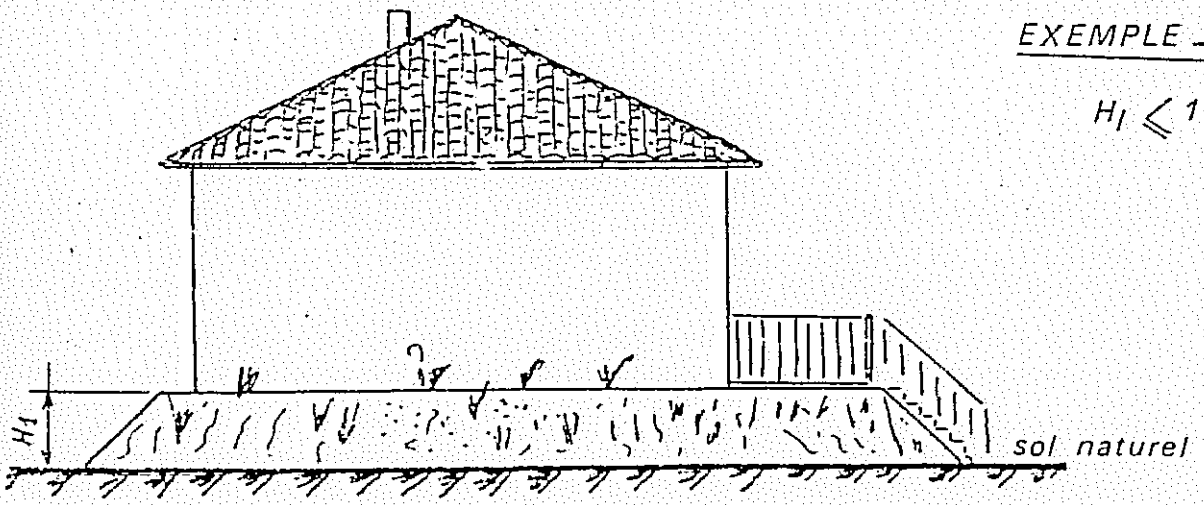


EXEMPLE _ a _

$H_1 + H_2 \leqslant H$

$H_1 \leqslant \frac{H}{3}$

$H_1 \leqslant$ 2 mètres



EXEMPLE _ b _

$H_1 \leqslant$ 1 mètre

INSTALLATIONS CLASSEES

Il s'agit des installations, bâtiments, établissements à usage d'activité pouvant être la cause de dangers, de nuisances et en général d'inconvénients pour la commodité du voisinage et la préservation de l'environnement, régis par la loi 76 663 du 19 juillet 1976.

Ces installations classées sont soumises à autorisation ou à simple déclaration en raison de la gravité des dangers ou des inconvénients qu'elles présentent.

Voir la définition complète de ces installations et leur condition d'autorisation aux termes de la loi précitée et des textes pris pour son application dans la partie règlementaire de la présente annexe chapitre 2, page 17.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

La désignation de ces modes particuliers d'utilisation du sol dans le présent règlement vise les installations soumises à autorisation préalable conformément à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre des installations et travaux de ce type, les affouillements et exhaussements du sol présentant un caractère spécifique qui justifie souvent une désignation particulière dans le règlement (voir les indications portées au présent lexique page 1)

Voir les désigantions complètes des installations et travaux concernés, les conditions nécessaires pour exiger une autorisation et les conditions de délivrance de ces autorisations dans la partie règlementaire de la présente annexe, chapitre 2, page 11.

LOTISSEMENT

Le lotissement correspond à la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments.

Voir la définition complète de ces opérations et leurs conditions d'autorisation dans la partie règlementaire de la présente annexe, chapitre 2, page 15.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

La désignation de ce mode particulier d'utilisation du sol dans le règlement vise les terrains de stationnement aménagés soumis à autorisation conformément aux articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Voir la définition complète de ce mode particulier d'utilisation du sol et ses conditions d'autorisation dans la partie règlementaire de la présente annexe, chapitre 2, page 16.

SURFACE HORS OEUVRE

La surface hors oeuvre d'une construction est la surface de plancher mesurée à partir du nu extérieur des murs de façade dans une limite de 0,40 mètre d'épaisseur.

Il convient de distinguer la surface hors oeuvre brute de la surface hors oeuvre nette.

Pour le calcul de ces surfaces, se reporter au chapitre 2, page 24.

TOURNE-BRIDE

Partie terminale des voies en impasse aménagée en plate-forme d'évolution permettant le demi-tour des véhicules automobiles sans manoeuvre.

UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire. Elle est délimitée par trois types de limites présentant chacune des caractéristiques particulières par rapport au droit de construire.

- limite riveraine du domaine public généralement dénommée alignement de la voie. Ces limites qui sont normalement fournies par les plans d'alignement ou par la délivrance d'un alignement individuel séparent la propriété privée du domaine public.

La dimension de cette limite s'appelle façade sur rue ou sur voie. La propriété privée y dispose d'un droit d'accès.

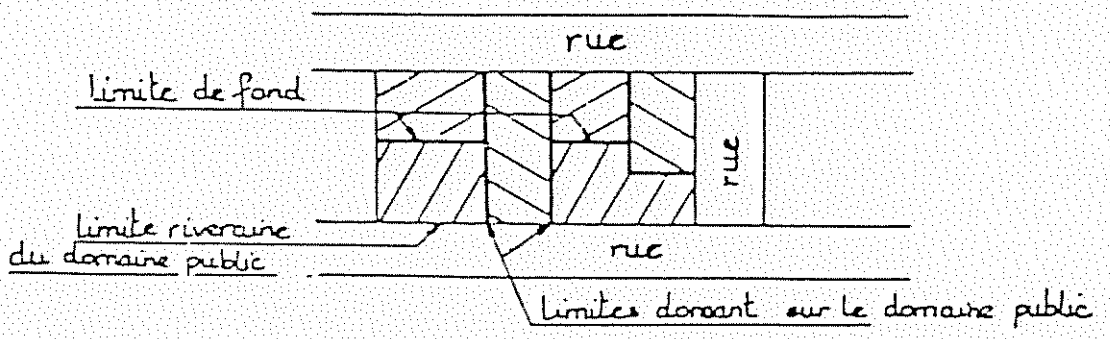
Elle a des vues absolument libres sur lui.

- limite donnant sur le domaine public, aussi dénommée limite latérale

Elle touche directement la voie. Le long d'une voie, ce sont ces limites qui rythment la taille des unités foncières. Dans les centres villes les constructions sont souvent édifiées d'une limite à l'autre. Il en résulte l'ordre continu le long de la voie.

- limite de fond

Elles n'ont pas de relation avec les voies et sont plus destinées à recevoir des clôtures qu'à être matérialisées par des bâtiments (sauf des bâtiments bas). Leur délimitation caractérise les espaces intérieurs d'un îlot.



VOIRIE

Emprise d'une voie

Surface du terrain appartenant à la collectivité et affectée à la route ainsi qu'à ses dépendances.

Assiette

Surface du terrain réellement occupée par la route.

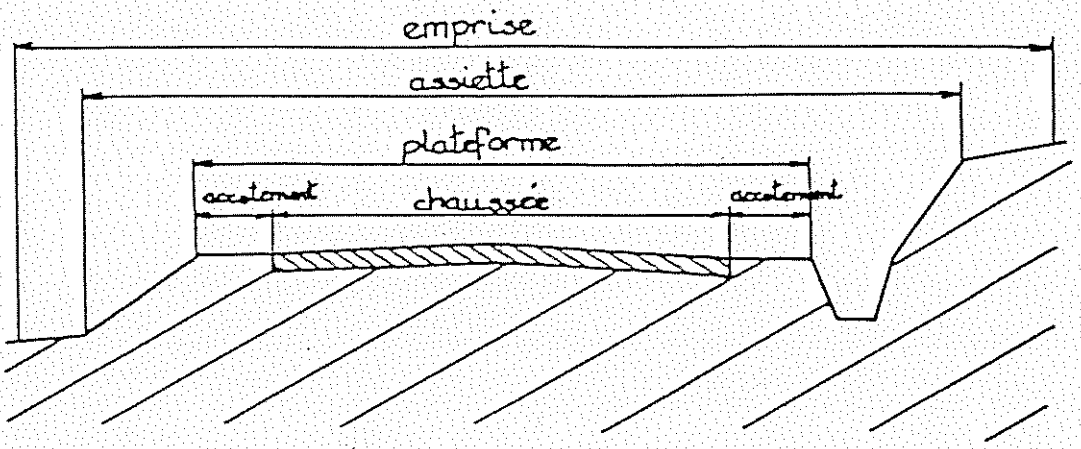
Plate-forme

Surface de la route qui comprend la ou les chaussées, les accotements et éventuellement les terres-plains.

Chaussée

Surface aménagée de la route sur laquelle circuelent normalement les véhicules.

N.B. : Le domaine public peut comprendre outre l'emprise de la route, des zones aménagées ouvertes au public tels que parkings, espaces plantés, aires de repos, etc... qui ne font pas partie de la route proprement dite ni de ses dépendances.



2 ÈME P A R T I E

R E F E R E N C E S
R E G L E M E N T A I R E S

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE PORTEE GENERALE RESTANT APPLICABLES NONOBSTANT LE REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

S O M M A I R E ---------- Pages

1) REGLES GENERALES DE L'URBANISME 9

2) SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL 10

3) PRISE EN CONSIDERATION DE LA MISE A L'ETUDE D'UN PROJET DE TRAVAUX PUBLICS 10

4) MISE EN OEUVRE D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE 10

* *

*

1) REGLES GENERALES DE L'URBANISME.

L'article R 111.1 du code de l'urbanisme a conféré un caractère d'ordre public aux articles reproduits ci-après, qui restent applicables :

ART. ** R. 111-2 (D. n. 76-276, 29 mars 1976). — 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.

ART. ** R. 111-3 (D. n. 76-276, 29 mars 1976; D. n. 77-755, 7 juil. 1977; D. n. 81-534, 12 mai 1981; D. n. 82-584, 29 juin 1982). — 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 de l'urbanisme.

ART. ** R. 111-3-2 (D. n. 77-755, 7 juil. 1977). — Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ART. ** R. 111-4 (D. n. 76-276, 29 mars 1976; D. n. 77-755, 7 juil. 1977). — 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 des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

ART. ** R. 111-14 (D. n. 76-276, 29 mars 1976; D. n. 77-755, 7 juil. 1977). — En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) La réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations;

b) La contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière;

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.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1585 A du code général des impôts, renoncé à la percevoir.

ART. ** R. 111-14-2 (D. n. 77-1141, 12 oct. 1977). — 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.

ART. ** R. 111-15 (D. n. 76-276, 29 mars 1976; D. n. 77-755, 7 juil. 1977; D. n. 81-533, 12 mai 1981; D. n. 83-812, 9 sept. 1983). — 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 schéma directeur approuvé dans le cas visé au c de l'article R. 122-15.

ART. ** R. 111-21 (D. n. 76-276, 29 mars 1976; D. n. 77-755, 7 juil. 1977). — Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL.

ART. L. 126-1 (L. n. 83-8, 7 janv. 1983). — Les plans d'occupation des sols doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'État.

Le représentant de l'État peut mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan d'occupation des sols les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'État y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

3) PRISE EN CONSIDERATION DE LA MISE A L'ETUDE D'UN PROJET DE TRAVAUX PUBLICS.

ART. L. 111-10 (L. n. 76-1285, 31 déc. 1976; L. n. 83-8, 7 janv. 1983). — Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

4) MISE EN OEUVRE D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.

ART. L. 111-9 (L. n. 76-1285, 31 déc. 1976; L. n. 83-8, 7 janv. 1983). — L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ART. L. 123-8 (L. n. 83-663, 22 juill. 1983). — La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification du plan et si, en outre, l'acte déclaratif d'utilité publique est pris dans des conditions conformes aux prescriptions concernant l'élaboration des plans d'occupation des sols énoncées au troisième alinéa de l'article L. 123-3 et après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en la matière sur la modification projetée. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification du plan.

ART. L. 421-4 (L. n. 76-1285, 31 déc. 1976). — Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

CHAPITRE 2 - AUTRES REFERENCES REGLEMENTAIRES.

S O M M A I R E ---------- Pages

I - OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL
A - Dispositions particulières du Code de l'Urbanisme : Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation en raison de la mise en application du P.O.S. 11
1) Clotures 11
2) Installations et travaux divers 11
3) Démolitions 12
4) Coupes et abattage d'arbres 13

B - Occupations et utilisations du sol relevant du Code de l'Urbanisme 14
1) Constructions et travaux soumis à permis de construire 14
2) Lotissements 15
3) Camping et stationnement des caravanes 16

C - Occupations et utilisations du sol relevant de règlementations autres que le Code de l'Urbanisme 17
1) Installations classées 17
2) Carrières 18
3) Défrichements 20

II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

1) Accès - Conditions d'accès des terrains enclavés 21
2) Assainissement autonome des bâtiments d'habitation 21
3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 22
4) Modalités d'application des prescriptions en matière de stationnement des véhicules 22

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

1) Définition - Champ d'application 24
2) Surface hors-oeuvre nette d'une construction 24
3) Dépassement du C.O.S. 25

I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

A - DISPOSITIONS PARTICULIERES DU CODE DE L'URBANISME : Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation en raison de la mise en application du P.O.S.

1) Clotures

- Champ d'application - définition

l'article L.441.1 du Code de l'Urbanisme prescrit que les dispositions reproduites ci-après sont applicables :

"a) Dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé."

ART. L. 441-2 (L. n. 76-1285, 31 déc. 1976). — **Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L. 441-1, l'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation administrative.**

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à l'autorisation prévue à l'alinéa 1er du présent article.

ART. L. 441-3 (L. n. 76-1285, 31 déc. 1976). — **L'autorisation d'édifier une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.**

Cette autorisation peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

- Conditions de délivrance :
  consulter les articles R.441.1 à R.441.13 du Code de l'Urbanisme, notamment R.441.3 à R.441.5 et R.441.11 à R.441.13.

- Infractions et Sanctions :
  Consulter les article L.480.1 à L.480.13 du Code de l'Urbanisme, notamment L.480.4

2) Installations et travaux divers

- Champ d'application - définition
  En application de l'alinéa a) de l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions des articles R.442.2 et suivants sont applicables dans les communes, ensemble de communes ou parties de communes dotés d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé.
  Consulter l'article R.442.2 reproduit ci-après :

ART. ** R. 442-2 (D. n. 77-759, 7 juil. 1977; D. n. 80-694, 4 sept. 1980; D. n. 84-226, 29 mars 1984). — **Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :**

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1;

c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Consulter également l'article R.442.3 (exemptions)

- Conditions de délivrance :
  Consulter les articlesR.442.4 à R.442.13, notamment R.442.4.1. R.442.6, R.442.11 à 13.

- Infractions et Sanctions :
  Consulter les articles L.480.1 à L.480.13 du Code de l'Urbanisme et notamment L.480.4.

3) Démolitions

- Champ d'application du permis de démolir :
  Consulter les articles L.430.1 à L.430.3 du Code de l'Urbanisme dont les extraits susceptibles de concerner le territoire d'une commune dotée d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé sont reproduits ci-après :

"Les dispositions du présent titre s'appliquent :

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

d) Dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application du 7° de l'article L. 123-1;

f) Aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques;

g) Dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain créées en application de l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État.

Toutefois les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois.

ART. L. 430-2 (L. n. 76-1285, 31 déc. 1976). — Dans les cas mentionnés à l'article L. 430-1, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'État, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

ART. L. 430-3 (L. n. 76-1285, 31 déc. 1976; L. n. 83-8, 7 janv. 1983; L. n. 83-663, 22 juil. 1983). — Par dérogation aux dispositions de l'article L. 430-2, peuvent être réalisées, sans l'octroi préalable du permis de démolir :

a) Les démolitions effectuées en application des articles 303 à 305 du Code de l'urbanisme et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou, en application de l'article L. 28 du Code de la santé publique, sur un immeuble insalubre;

b) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive;

c) Les démolitions imposées par l'autorité compétente en application de l'article L. 123-1 (10°);

d) Les démolitions prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé et réalisées dans les conditions fixées par l'article L. 313-1 (al. 3);

e) Les démolitions des immeubles compris dans une zone de rénovation urbaine et figurant sur la liste des bâtiments à démolir qui est dressée par l'autorité compétente;

f) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés sous le régime de l'ordonnance n. 59-115 du 7 janvier 1959 et des textes pris pour son application.

La dispense de permis de démolir prévue au a du présent article pour l'application des articles 303 à 305 du Code de l'urbanisme et de l'habitation s'exerce dans les conditions déterminées par le décret en Conseil d'État prévu à l'article L. 313-15 en ce qui concerne les secteurs sauvegardés et par un décret en Conseil d'État, en ce qui concerne les immeubles ou les zones auxquels s'appliquent les dispositions des articles 2 et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et les dispositions de la loi du 2 mai 1930 sur les sites.

- Conditions de délivrance :
Consulter les articles L.430.4 à L.430.8 et les articles R.430.1 à R.430.27.

- Infractions et Sanctions :
Consulter l'article L.430.9 du Code de l'Urbanisme.

4) Coupe et abattage d'arbres

- Champ d'application :
Consulter l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme reproduit partiellement ci-après :

ART. L. 130-1 (L. n. 76-1285, 31 déc. 1976; L. n. 83-8, 7 janv. 1983; L. n. 83-663, 22 juil. 1983). — **Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.**

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

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

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

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

— s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier;

— s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n. 63-810 du 6 août 1963;

— si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière. (1)

Consulter également l'article R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Conditions de délivrance des autorisations de coupe et abattage d'arbres : consulter l'article L.130.1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, ainsi que les article R.130.2 à R.130.15 du Code de l'Urbanisme, notamment l'article R.130.15 reproduit ci-après :

ART. * R. 130-15 (D. n. 74-897, 21 oct. 1974; D. n. 77-754, 7 juil. 1977; D. n. 84-229, 29 mars 1984). — **Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs et impliquant coupe au abattage ne sont pas recevables si le dossier les concernant ne comporte pas l'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, de défrichement.**

- Compensation entre terrain boisé et terrain à bâtir et autorisation de construire sur une partie d'un terrain classé :

Consulter les articles L.130.2 et L.130.3 du Code de l'Urbanisme.
Consulter les articles R.130.16 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme.

- Dispositions diverses et sanctions :
Consulter les articles L.130.4 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.
Consulter les articles R.130.20 à R.130.24 du Code de l'Urbanisme.

(1) l'Arrêté Préfectoral pris en application de cette disposition pour le Département de la Dordogne est l'Arrêté 781040 du 21 Juillet 1978.

B - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL RELEVANT DU CODE DE L'URBANISME

1) Constructions et travaux soumis à permis de construire

- Définition :
  Consulter l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme notamment les deux premiers alinéas reproduits ci-après :

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées.
Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires."

- Exemptions au régime général :
  Consulter l'article L.422.1 du Code de l'Urbanisme qui établit les conditions générales d'exemptions, et l'article R.422.2 reproduit ci-après :

ART. * R. 422-2 (D. n. 77-752, 7 juil. 1977; D. n. 80-694, 4 sept. 1980; D. n. 83-1261, 30 déc. 1983). — Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire :

a) Les travaux de ravalement, notamment en vue de l'isolation thermique des bâtiments existants, dont le revêtement extérieur ne modifie pas notablement l'aspect de la construction;

b) Les travaux à exécuter sur les édifices classés au titre de la législation sur les monuments historiques dans les conditions prévues par cette législation;

c) Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire;

d) Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, routière ou aérienne;

e) En ce qui concerne le service public des télécommunications, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvres brute ne dépasse pas 100 mètres carrés, les poteaux et les pylônes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres, les cabines téléphoniques;

f) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison;

g) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kV et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, les postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure à 6 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres, les poteaux et les pylônes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres;

h) Les classes démontables mises à la disposition des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, dans la limite d'une surface hors œuvre brute totale de 150 mètres;

i) Les travaux consistant à installer, dans les opérations prévues à l'article R. 444-3 b, une habitation légère de loisirs telle qu'elle est définie à l'article R. 444-2 au lieu et place d'une habitation légère de loisirs de même superficie de plancher hors œuvre.

- Conditions de délivrance :
  Consulter les articles L.421.2 à L.421.9 du Code de l'Urbanisme et R.421.1 à R.421.58.
- Infractions et Sanctions :
  Consulter les articles L.480.1 à L.480.13 du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.480.4

2) Lotissements

- Définition :

Consulter le Code de l'Urbanisme articlesR.315.1 à R.315.3 et notamment son article R.315.1 reproduit ci-après :

> ART. * R. 315-1 (D. n. 77-860, 26 juil. 1977). — **Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.**
>
> **L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.**
>
> **Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :**
>
> **a) Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai;**
>
> **b) Les parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë;**
>
> **c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique;**
>
> **d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L. 123-9;**
>
> **e) Les apports et les cessions gratuites résultant de l'application de l'article R. 111-14 ou de l'article R. 332-15.**

- Exemptions au régime général :

(divisions soumises à la délivrance d'un Certificat d'Urbanisme.)
Consulter l'article R.315.54 du Code de l'Urbanisme reproduit ci-après :

> ART. ** R. 315-54 (D. n. 77-860, 26 juil. 1977). — **Les divisions de terrains en vue de l'implantation de bâtiments qui ne constituent pas des lotissements au sens de l'article R. 315-1 (al. 1er et 2) doivent, à l'exception des divisions visées à l'article R. 315-2, être précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant sur chacun des terrains devant provenir de la division.**

- Conditions de délivrance :

Consulter les articles R.315.4 à R.315.52 du Code de l'Urbanisme

- Infractions et Sanctions :

Consulter les articlesL.316.1 à L.316.4 et les articles R.316.1 et R.316.2 du Code de l'Urbanisme.

- Cas particuliers des lotissements créés antérieurement à la publication d'un plan d'occupation des sols :

Consulter l'article L.315.4 du Code de l'Urbanisme dont les deux premiers alinéas sont reproduits ci-après :

> ART. L. 315-4 (L. n. 76-1285, 31 déc. 1976; D. n. 81-534, 12 mai 1981; D. n. 82-584, 29 juin 1982; L. n. 83-8, 7 janv. 1983). — **Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.**
>
> **La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique, avis de la commission départementale d'urbanisme et délibération du conseil municipal.**

Consulter l'article R.315.53 du Code de l'Urbanisme.

- Conditions dans lesquelles certaines participations peuvent être exigées des constructeurs :

Consulter les articles .L332.6 à L.332.9 et R.332.15 à R.332.24 du Code de l'Urbanisme.

3) Camping et stationnement des caravanes

a) Camping et stationnement des caravanes hors des terrains amnénagés :
Consulter les articles R.443.1 à R.443.6.4. du Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.443.2 qui définit les caravanes ainsi que les articles R.443.4 et R.443.6.4. qui fixent les conditions dans lesquelles le stationnement des caravanes ou le camping sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable.

b) Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- Définition :
Consulter l'article R.443.7 du Code de l'Urbanisme reproduit ci-après :

> ART. ** R. 443-7 (D. n. 77-759, 7 juil. 1977; D. n. 77-1141, 12 oct. 1977; D. n. 80-694, 4 sept. 1980; D. n. 84-227, 29 mars 1984). — **Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.**

- Présentation, instruction, délivrance des autorisations :
Consulter les articles R.443.7.1 à R.443.8.2 du Code de l'Urbanisme.

c) Dispositions générales :

- Interdictions : Articles R.443.9 à R.443.10 du Code de l'Urbanisme.

- Garage des caravanes hors des cas prévus aux articles précédents :
Article R.443.13 du Code de l'Urbanisme

- Contrôles et sanctions :
Articles R.443.15 et 16 du Code de l'Urbanisme.

d) Habitations légères de loisirs :
Consulter les articles R.444.1 à R.444.4 du Code de l'Urbanisme, notamment :

- l'article R.444.2 reproduit ci-après :

> ART. * R. 444-2 (D. n. 80-694, 4 sept. 1980). — **Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du présent code des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du code de la construction et de l'habitation.**

- l'article R.444.3 qui fixe les lieux et les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs.

C - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RELEVANT DE REGLEMENTATIONS AUTRES QUE LE CODE DE L'URBANISME

1) Installations classées

Le règlement de chaque zone du plan d'occupation des sols peut comporter des dispositions relatives aux installations soumises soit à autorisation soit à déclaration prévue dans la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 dont les articles donnant la définition et le champ d'application sont reproduits ci-après :

Article 1er :" sont soumis aux dispositions de la présente loi les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments."

Article 2 : "Les installations visées à l'article 1er sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par le Décret en Conseil d'Etat (1) pris sur le rapport du Ministre chargé des installations classées, après avis du conseil supérieur des installations classées. Ce Décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation."

Article 3 : "Sont soumises à autorisation préfectorale les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article 1er. L'autorisation ne peut être accordée que si ces dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral. La délivrance de l'autorisation, pour ces installations, peut être subordonnée notamment à leur éloignement des habitations, immeubles habituellement occupés par des tiers, établissements recevant du public, cours d'eau, voies de communication, captages d'eau, ou des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables au tiers.
Sont soumises à déclaration les installations qui, ne présentant pas de tels dangers ou inconvénients, doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet et en vue d'assurer dans le Département la protection des intérêts visés à l'article 1er."

(1) - Consulter la nomenclature des installations classées incluse dans la publication n° 1001.1 du Journal Officiel (1979), ainsi que les textes généraux applicables aux installations classées pour la proctection de l'environnement.

Article 4 : "L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire. Il doit renouveler sa demande d'autorisation ou sa déclaration soit en cas de transfert, soit en cas d'extension ou de transformation de ses installations, ou de changement dans ses procédés de fabrication, entraînant des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er."

2) Carrières

- Dispositions générales :
  Consulter le Code Minier et notamment ses articles 105 à 119.4
  Consulter le Décret N° 79.1108 du 20 Décembre 1979 relatif aux Autorisations, Renouvellements, Retraits et Renonciations de mise en exploitation des carrières, notamment les articles cités ou reproduits ci-après :

- Définition champ d'application :

Article 1er :"La délivrance des autorisations d'exploiter une carrière prévues à l'article 106 du Code Minier, leur renouvellement, leur retrait, la renonciation à ces autorisations sont réglés par les dispositions suivantes, étant entendu que :
1° - est considérée comme exploitation de carrière l'extraction des substances visées à l'article 4 du Code Minier à partir de leurs gîtes en vue de leur utilisation :
2° - est considérée comme carrière à ciel ouvert toute carrière exploitée sans travaux souterrains soit à l'air libre, soit dans le lit d'un lac, d'un étang ou d'un cours d'eau ou au fond d'eaux maritimes dans les cas prévus à l'article 7 de la loi n° 76.646 du 16 Juillet 1976 :
3° - les dispositions du présent décret sont applicables aux exploitations de carrières ouvertes ou projetées par les services civils et militaires de l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics de toute nature et les entreprises travaillant pour le compte de ces services ou de ces personnes morales :
4° - si l'autorisation d'exploiter une carrière ne prévoit pas explicitement que cette exploitation pourra être indifféremment souterraine ou à ciel ouvert, la transformation d'une exploitation souterraine en exploitation à ciel ouvert, ou l'inverse, est assimilée, pour l'application du premier alinéa de l'article 106 du Code Minier, à l'ouverture d'une nouvelle carrière."

Article 2 : "Les exploitations de carrière à ciel ouvert sont dispensées de l'autorisation prévue au premier alinéa de l'article 106 du Code Minier, à condition :
1° - qu'elles portent sur une surface n'excédant pas 500 mètres carrés ;
2° - que l'extraction soit effectuée soit par le propriétaire du fonds pour son usage personnel, soit par une commune, un groupement de communes, ou un syndicat intercommunal pour leurs besoins propres, et ;
3° - que l'exploitation projetée, ne porte pas sur des terrains qui font partie du domaine public de l'Etat ou sont situés dans le lit d'un cours d'eau même non domanial.
Toutefois toute exploitation de carrière limitrophe ou distante de moins de 500 mètres d'une carrière dont l'exploitation a déjà été autorisée ou déclarée ne peut être entreprise qu'en vertu d'une autorisation."

- Déclaration des carrières dispensées d'autorisation :
Voir articles 3 à 6.

- Carrières non soumises à enquête publique :

Article 7 : "Ne sont pas soumises à l'enquête publique prévue à l'article 106 du Code Minier les demandes d'autorisation d'ouverture de carrières à ciel ouvert, qui portent sur une surface inférieure ou égale à 5 hectares et dont la production annuelle maximale prévue ne dépasse pas 150 000 Tonnes.
Toutefois, lorsqu'il existe à moins d'un kilomètre de la carrière projetée une ou plusieurs carrières et lorsque la surface de ces carrières et celle de la carrière concernée par la demande dépassent au total 5 hectares, le préfet peut décider de soumettre cette demande à la procédure prévue aux articles 10 et 15 du présent Décret.
Est en outre soumise à cette procédure toute demande d'ouverture de carrière de nature à modifier le régime ou l'écoulement des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de mer ou à en altérer la qualité."

Pour le contenu, l'instruction et la délivrance des autorisations
Consulter les articles 8, 9, 12, 13, 14, 20 et 21 à 27.

- Carrières soumises à enquête publique :

Article 10, 1er alinéa : "Sont soumises à l'enquête publique prévue à l'article 106 du Code Minier, les demandes d'autorisation d'ouverture de carrières à ciel ouvert qui n'en sont pas dispensée en vertu de l'article 7 et les demandes d'autorisation d'ouverture de carrières souterraines. "

Pour le contenu, l'instruction et la délivrance des autorisations
Consulter les articles 10 (2ème alinéa et suivants), 11, 12, 13, 15 à 19, 20, 21 à 27.

- Mutations, extensions, modifications, renouvellements des carrières :
Articles 28 à 33

3) Défrichement

Consulter le titre premier du livre troisième du Code Forestier, notamment son chapitre premier qui traite des bois des particuliers (ArticlesL.311.1 à L.311.5), notamment les extraits reproduits ci-après :

Article L.311.1 (Extrait) :"Aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation administrative."

Article L.311.2 : " Sont exceptés des dispositions de l'article L.311.1 :
1° - les jeunes bois pendant les vingt premières années après leurs semis ou plantations, sauf si ces semis ou plantations ont été réalisés en remplacement de bois défrichés, comme il est prévu au cinquième alinéa de l'article L.313.1, ou conservés à titre de réserves boisées en vertu de l'article L.311.4 ou bien exécutés en application du livre IV, titre II et III, et du livre V ;
2° - les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 Ha.;
3° - les bois de moins de 4 Ha, sauf s'ils font partie d'un autre bois qui complète la contenance à 4 Ha, ou s'ils sont situés sur le sommet ou la pente d'une montagne, ou bien s'ils proviennent de reboisements exécutés en application du livre IV, titres II et III, et du livre V."

Article L.311.3 : " L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent est reconnue nécessaire :
1° - au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
2° - à la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
3° - à l'existence des sources et cours d'eau ;
4° - à la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
5° - à la défense nationale ;
6° - à la salubrité publique ;
7° - à la nécessité d'assurer le ravitaillement national en bois et produits dérivés en ce qui concerne les bois provenant de reboisements exécutés en application du livre IV, titres II et III, et du livre V ;
8° - à l'équilibre biologique d'une région ou au bien être de la population ;
9° - à l'aménagement des périmètres d'actions forestières et des zones dégradées mentionnés au 2° et 3° de l'article 52.1 du Code Rural.

II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

1) Accès - conditions d'accès des terrains enclavés

- Consulter les articles 682 à 684 du Code Civil, notamment l'article 682 reproduit ci-après :

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

2) Assainissemnt autonome des bâtiments d'habitation

- Consulter l'arrêté du 3 Mars 1982 (J.O. du 9 Avril 1982 - Urbanisme et Logement) relatif aux règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation, notamment les articles 1 et 3 reproduits ci-après :

> Article 1er : "L'assainissement autonome des bâtiments d'habitation concerne les dispositifs à mettre en oeuvre pour le traitement et l'élimination des eaux usées domestiques qui ne peuvent être évacuées par un système d'assainissement public destiné à les recevoir.
> Il a pour objet d'assurer l'épuration des eaux usées ainsi que leur évacuation sous des modes compatibles avec les exigences de la santé publique et de l'environnement."
>
> Article 3 : "Les eaux usées domestiques, eaux ménagères et eaux vannes ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire les objectifs suivants :
> 1° - dans le cas d'un rejet dans le sol, assurer la permanence de l'infiltration et la protection des nappes d'eaux souterraines ;
> 2° - dans le cas exceptionnel d'un rejet dans un milieu hydraulique superficiel, respecter les conditions imposées par le service gestionnaire ou le service chargé de la police des eaux, après avis de l'autorité sanitaire. La qualité minimale requise pour le rejet, constatée à la sortie du dispositif de traitement autonome sur un échantillon représentatif de deux heures, est de 30 mg par litre pour les M.E.S. et de 40 mg par litre pour la D.B.O.5. Les autorités responsables peuvent rendre ces seuils plus ou moins sévères en fonction des exigences du milieu récepteur et, le cas échéant, imposer la mise en place d'un traitement complémentaire."

- Consulter le règlement Sanitaire Départemental applicable en DORDOGNE établi par l'arrêté Préfectoral du 27 Février 1984, notamment son Titre II, Chapitre III, Section 4 (ouvrages d'assainissement des locaux d'habitation).

3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7 des règlements de zones).

Cet article fixe les marges ou l'absence de marge, qu'il est nécessaire de respecter entre une construction et la limite des propriétés voisines.

Ces règles ont pour fondement juridique :

a) Les prescriptions fixées par le Code Civil dans ses articles 675 à 680 en ce qui concerne les mitoyennetés, fenêtres et jours, vues droites et vues obliques.

b) L'article R.111.19 du Code de l'Urbanisme reproduit ci-après :

> ART. R. 111-19 (D. n. 76-276, 29 mars 1976; D. n. 77-755, 7 juil. 1977). — A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à trois mètres.
>
> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

En aucun cas, les règles édictées par l'article 7 des Règlements de zone ne peuvent être moins contraignantes que celles précitées. Elles peuvent l'être plus pour des motifs tenant à la nature ou au gabarit des constructions considérées, ou au caractère de la zone concernée.

4) Modalités d'application des prescriptions en matières de stationnement des véhicules (article 12 des règlements de zones).

Dans certains cas, il est impossible, pour des raisons architecturales ou techniques de réaliser sur le terrain de la construction les aires de stationnement exigées par le règlement.

Il est possible alors de résoudre cette situation de deux manières :

- soit en réalisant les dites places sur un autre terrain, dans les conditions fixées par le règlement,

- soit en versant une participation à la collectivité intéressée dans les conditions définies par l'article L.421.3 alinéa 3 et 4 du Code de l'Urbanisme, reproduit ci-après :

> Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4-12° de la loi n. 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
>
> Le montant de cette participation ne peut excéder 15 000 F par place de stationnement. Ce montant pourra être périodiquement révisé par décret, en fonction de l'évolution du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Les conditions d'application des dispositions exposées ci-avant sont déterminées par les articles R.332.17 à R.332.23 du Code de l'Urbanisme. L'article R.332.24 introduit par le Décret 80.540 du 9 Juillet 1980 a fixé le montant maximal de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement à 20 000 F., conformément à la révision périodique prévue au 4ème alinéa de l'article L.421.3 précité.

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

1) Définition - Champ d'application

- Consulter l'article R.123.22 du Code de l'Urbanisme reproduit ci-après :

ART. * R. 123-22 (D. n. 76-276, 29 mars 1976; D. n. 77-739, 7 juil. 1977; D. n. 83-813, 9 sept. 1983). — **1° Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré 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 de l'utilisation du sol.**

2° Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L. 111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R. 123-18 (II, 3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

3° Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R. 112-2.

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

5° Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L. 123-1 et L. 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

2) Surface hors oeuvre nette d'une construction

Elle est définie par l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme, reproduit ci-après :

ART. * R. 112-2 (D. n. 76-276, 29 mars 1976; D. n. 77-739, 7 juil. 1977). — **La surface de plancher hors œuvre brut d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.**

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

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules;

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

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

3) Dépassement du C.O.S.

-Fondement juridique : le dépassement du C.O.S. peut être prévu conformément à l'alinéa 5° de l'article R.123.22 précité, en application des articles L.123.1 (7°) et L. 332.1 (1° alinéa) du Code de l'Urbanisme reproduits ci-après :

ART. L. 123-1 (L. n. 76-1285, 31 déc. 1976; L. n. 83-8, 7 janv. 1983; L. n. 83-663, 22 juil. 1983). — **Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent en outre :**

7° délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique;

ART. L. 332-1 (L. n. 73-1128, 21 déc. 1973; L. n. 76-1285, 31 déc. 1976). — **Lorsque l'application des règles mentionnées au 7° de l'article L. 123-1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation.**

- Cas d'exemption de la participation prévue : Consulter l'alinéa L.332.1, 2ème alinéa et suivants.

- Mode de calcul et conditions d'application de la participation prévue : consulter les articles L.332.2 à L.332.5 et R.332.1 à R.332.13 du Code de l'Urbanisme.

2F AVR. 05