

POS

Plan d'Occupation des Sols **Chazay d'Azergues (69)**

3. Règlement (partie écrite)

Modification n° 8

Modification n° 7 approuvée le : 22/12/09

Modification n° 6 approuvée le : 04/12/08

Révision simplifiée n° 1 approuvée le : 04/12/08

Modification n° 5 approuvée le : 05/06/07

Modification n° 4 approuvée le : 26/05/05

Modification n° 3 approuvée le : 14/01/99

Modification n° 2 approuvée le : 17/07/97

Révisé le : 09/12/94

Mis à jour le : 20/03/89

DUP emportant modification le : 18/10/88

Modification n° 1 approuvée le : 10/12/85

POS approuvé le : 17/02/83

Modification n° 8 approuvée le : 29/09/2011

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la
modification

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
approuvant la modification du Plan d'Occupation des Sols

Sommaire

Préambule	4
Titre I : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
ZONE U	11
ZONE UI	23
Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	30
ZONE NA.....	31
ZONE NAI.....	35
ZONE NC.....	43
ZONE ND.....	50
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	57
DÉFINITIONS	63
ANNEXES.....	71
PERMIS DE CONSTRUIRE ET AUTORISATIONS D'URBANISME.....	72
ESPACES BOISES CLASSES	73
EMPLACEMENTS RESERVES	74
SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON).....	75
ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC	76
REGLES D'URBANISME DES LOTISSEMENTS ET P.O.S.	77
LES INSTALLATIONS CLASSEES	78

Préambule

QUE DETERMINE LE P.O.S. ?

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) détermine le droit des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre 1 du règlement du P.O.S. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.O.S. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.O.S.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1° / Repérer la parcelle sur le plan général et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres U, Um, Un, Ua, Ub, etc...)

2° / Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones, aux secteurs et aux sous secteurs :

- U pour U, Um, Un, Ua, Ub et Ubl, Uc et Ucl, Ud
- UI pour UI, UIa
- NA pour NA, NAb (1 NAb, 1 NAbI, 2 NAb et 2 NAbI), NAc (1 NAc, 1 NAcI et 2 NAc)
- NAI pour 2 NAa, 2 NAIt
- NC pour NCa, NCb
- ND pour NDa, NDb, NDLa, NDLe

3° / Dans chaque zone, le droit des sols est défini par quinze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quinze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol autorisées
Article 2	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Caractéristiques des terrains
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteur maximum des constructions
Article 11	Aspect extérieur
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
Article 14	C.O.S.
Article 15	Dépassement du C.O.S.

4° / Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

De même, sont jointes en annexe, quelques précisions concernant notamment

- le permis de construire,
- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés pour ouvrage public ou pour des programme de logements
- la surface hors œuvre nette,
- les lotissements,
- les installations classées,

En outre, sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public et un article du code rural qui demeurent applicables même en présence du Plan d'Occupation des Sols.

5° / Pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra après avoir lu le règlement, de se reporter également à l'annexe "Servitudes d'utilité publique".

6° / Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

- le rapport de présentation,
- les annexes assainissement, eau potable et déchets.

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de CHAZAY D'AZERGUES tel que ce territoire existe à la date de l'approbation de la présente modification du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 2 - EFFET RESPECTIF DU REGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1- Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement (ces articles sont reproduits en annexes, en fin de règlement).

2- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol (ex. les servitudes d'utilité publique recensées en annexe).

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

4- Les dispositions de l'article 1er du décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

5- L'article L 111-3 du code rural est applicable. Il précise la distance à respecter entre les exploitations agricoles et les tiers (règle de réciprocité).

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire couvert par le P.O.S. est partagé en deux catégories de zones

1°/ Les zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2°/ Les zones naturelles équipées ou non dans lesquelles les règles et coefficients mentionnés dans le présent règlement peuvent exprimer l'interdiction de construire.

Ces zones naturelles comprennent en tant que besoin :

a) Les zones d'urbanisation future dites « zone NA » qui peuvent être urbanisées à l'occasion, soit d'une modification du Plan d'Occupation des Sols, soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il a été défini par le règlement.

b) Les zones de richesses naturelles dites "zones NC" à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

c) Les zones dites "zones ND" à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

ARTICLE 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE P.O.S.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les clôtures,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,
- les constructions à usage :
 - . d'habitation,
 - . hôtelier,
 - . d'équipement collectif
 - . de commerce,
 - . industriel et artisanal,
 - . de bureaux et de service,
 - . d'entrepôts commerciaux,
 - . agricole,
 - . de stationnement,
 - . d'annexes,
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les installations et travaux divers :
 - . parcs d'attractions ouverts au public,
 - . aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - . aires de stationnement ouvertes au public,
 - . dépôts de véhicules,
 - . garages collectifs de caravanes,
 - . affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 1 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

- La reconstruction à l'identique (article L 111-3 du code de l'urbanisme)

Elle est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, pour les bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sauf si le POS en dispose autrement et dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

- La restauration d'une ruine (article L 111-3 du code de l'urbanisme)

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

ARTICLE 8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation exposées au bruit des voies de transport terrestre sont soumises à des normes d'isolation phonique prévues par l'**arrêté préfectoral du 26 mai 1999**, établissant un classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes, annexé au POS.

Une mise à jour de ce classement et des normes de protection phonique est en cours : pour la commune de Chazay-d'Azergues, il concerne **la RD 30, la RD 30^E et la RD 16^E**, Le nouvel arrêté préfectoral en préparation remplacera l'arrêté actuellement en vigueur.

Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales ou industrielles non nuisantes.

Elle se subdivise en :

- un secteur Um correspondant à la partie centrale ancienne bâtie en ordre continu,
- un secteur Un attenant au centre ancien mais présentant une densité moins forte, avec un bâti en ordre discontinu

et quatre secteurs d'extension urbaine de densité variable :

- un secteur Ua favorisant l'habitat collectif*,
- deux secteurs Ub et Uc favorisant l'habitat individuel peu dense ; toutefois, le sous-secteur Ubl admet une plus forte densité de construction que le reste du secteur, pour permettre des opérations favorisant la mixité de l'habitat.
- **Une servitude de mixité sociale est mise en place sur le secteur Ubl, au titre du L123-2 b) du code de l'urbanisme (voir annexe : liste des emplacements pour mixité sociale - modification n°7).**
- un secteur Ud réservé aux activités tertiaires (commerces et services)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

a) Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- hôtelier,
- de stationnement*, sous réserve que l'emprise au sol* ne dépasse pas 30 m² et la hauteur 3,50 m,
- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol* et de 3,50 m de hauteur,
- de piscines.

Dans les secteurs Um, Un et Ua :

- de commerce dans la limite de 2 000 m² de SHON, y compris les surfaces de réserves,
- de bureaux et de service dans la limite de 700 m² de SHON,
- artisanal et industriel dans la limite de 500 m² d'emprise au sol*,

Dans les secteurs Ub et Uc :

- de commerce,
 - de bureaux et de service,
 - artisanal et industriel,
- dans la limite de 100 m² de SHON et sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'habitation.

Dans le sous-secteur Ubl :

- d'habitation à condition que les opérations d'ensemble destinent un lot supplémentaire pour des logements locatifs sociaux ou d'accession sociale de type PLUS, PLAi et PSLA, par tranche entière de 5 lots d'une même opération.

Nb de lots	avec au minimum en locatif ou accession sociale	nbre total de logements ou lots créés
1	0	1
2	0	2
3	0	3
4	0	4
5	1	6
6	1	7
7	1	8
8	1	9
9	1	10
10	2	12
11	2	13
12	2	14
13	2	15
14	2	16
15	3	18

Dans le secteur Ud :

- de commerce,
- de bureaux et de services
- d'habitation dans la mesure où le logement est lié à l'activité

b) Les lotissements* et ZAC* à usage d'habitation et les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* (A.F.U.).

c) L'aménagement* et l'extension des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.

d) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes à usage agricole.

f) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

g) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

h) Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

i) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les constructions à usage

- d'entrepôt commercial*,
- agricole, si elles constituent des constructions nouvelles ou un changement d'affectation*

b) Les activités artisanales et industrielles nuisantes.

c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

d) Les installations et travaux divers* suivants :

- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*.

e) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

f) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les nouvelles voies doivent contribuer à développer un maillage routier et piétonnier de la commune.

c) Les voies en impasse*, si elles s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité et ceux des services publics ou d'intérêt collectif.

d) Les voies réservées à la desserte des lotissements*, les ensembles d'habitation et les Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

e) Les voies destinées à être classées dans la voirie communale doivent avoir au minimum une plate forme de 8 m de largeur avec une chaussée de 5 m minimum et des trottoirs aménagés; l'ensemble doit être entièrement revêtu d'enrobé d'une densité conforme avec les exigences de la commune ou matériaux de qualité équivalente. De plus, ces voiries doivent être équipées des réseaux suivants :

- réseau d'eau potable,
- réseau séparé de collecte des eaux pluviales et des eaux usées,
- réseau électrique,
- réseau d'éclairage public (luminaires agréés par la commune assurant un éclairage minimum de 20 lux sur toute la surface)
- réseau de téléphonie,
- réseau câblé (vidéo et informatique), si les réseaux des concessionnaires le permettent,
- réseau de gaz, si les réseaux des concessionnaires le permettent,

Les réseaux quels qu'ils soient devront être réceptionnés et agréés par le concessionnaire avant la rétrocession.

Le choix des bordures devra se faire en cohérence avec celles existant dans la commune (généralement de type T2 ou A2 ocre).

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Les rejets d'eaux de piscine doivent obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée, à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (7 m³ pour une habitation standard). Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Des exceptions pourront être admises en cas d'impossibilité technique ou architecturale justifiées, notamment pour les constructions existantes en secteur Um.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau, après rétention, est autorisé.

Les réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet par infiltration ou dans le réseau public, mais peuvent être réalisées en amont de ceux-ci.

ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Sauf impossibilité technique justifiée par les services concessionnaires ces réseaux doivent être enterrés ou dissimulés.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**SECTEURS Um et Un :**

Pour les terrains non desservis par un réseau d'égouts, il est exigé un minimum de surface de 600 m².

SECTEUR Ua :

Pour les terrains desservis par un réseau d'égouts, il n'est pas exigé de minimum de surface. Lorsque la construction n'est pas raccordée à un réseau d'égouts, le minimum de surface est fixé à 2 000 m².

SECTEURS Ub - Uc - Ud :

a) Pour les terrains desservis par un réseau d'égouts, il est fixé un minimum de surface de :
- 900 m² pour les secteurs Ub et Ud ;

toutefois cette superficie est portée à 450 m² en sous-secteur Ubl, pour un lot supplémentaire pour toute tranche entière de 5 lots d'une même opération. Cette sous densité autorisée à 450 m² en Ubl, est valable pour tout logement locatif social ou d'accession sociale à la propriété.

- 1 500 m² pour le secteur Uc.

Dans le cas de lotissement*, permis de construire groupé ou remembrements réalisés par une AFU*, ces minima s'appliquent à la surface privative de chaque lot ou par logement.

b) Lorsque la construction n'est pas raccordée à un réseau d'égouts, le minimum de surface est fixée à 2 000 m².

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces minima peuvent ne pas être exigés :

- pour les constructions à usage d'annexes* ou de stationnement*,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions*, aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- pour la construction sur des lots de lotissements dûment autorisés, même caducs.

Toute partie détachée d'un terrain qui a déjà été pris en compte pour la détermination des surfaces minimales définies ci-dessus ou qui constitue autour d'une construction existante une surface au moins égale à la surface minimale définie ci-dessus, deviendra inconstructible et ne pourra constituer en tout ou partie une nouvelle surface minimale constructible.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEUR Um et Un :

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 1 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

SECTEUR Ua, Ub, Uc et Ud :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

DISPOSITION GENERALES :

Dans tous les secteurs, l'implantation des piscines devra se faire obligatoirement à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, des Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

SECTEUR Um et Un :

Si la largeur de la parcelle sur voirie est inférieure ou égale à 20 m, la construction est imposée sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Si la largeur de la parcelle sur voirie est supérieure à 20 m, la construction est imposée sur au moins une des deux limites séparatives.

Au delà d'une profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation) :

- soit selon les règles de recul du secteur Ua, ci-après exposées
- soit selon les règles du secteur Ub et Uc immédiatement limitrophe, ci-après exposées, en cas d'implantation en limite de ces secteurs

SECTEUR Ua et Ud :

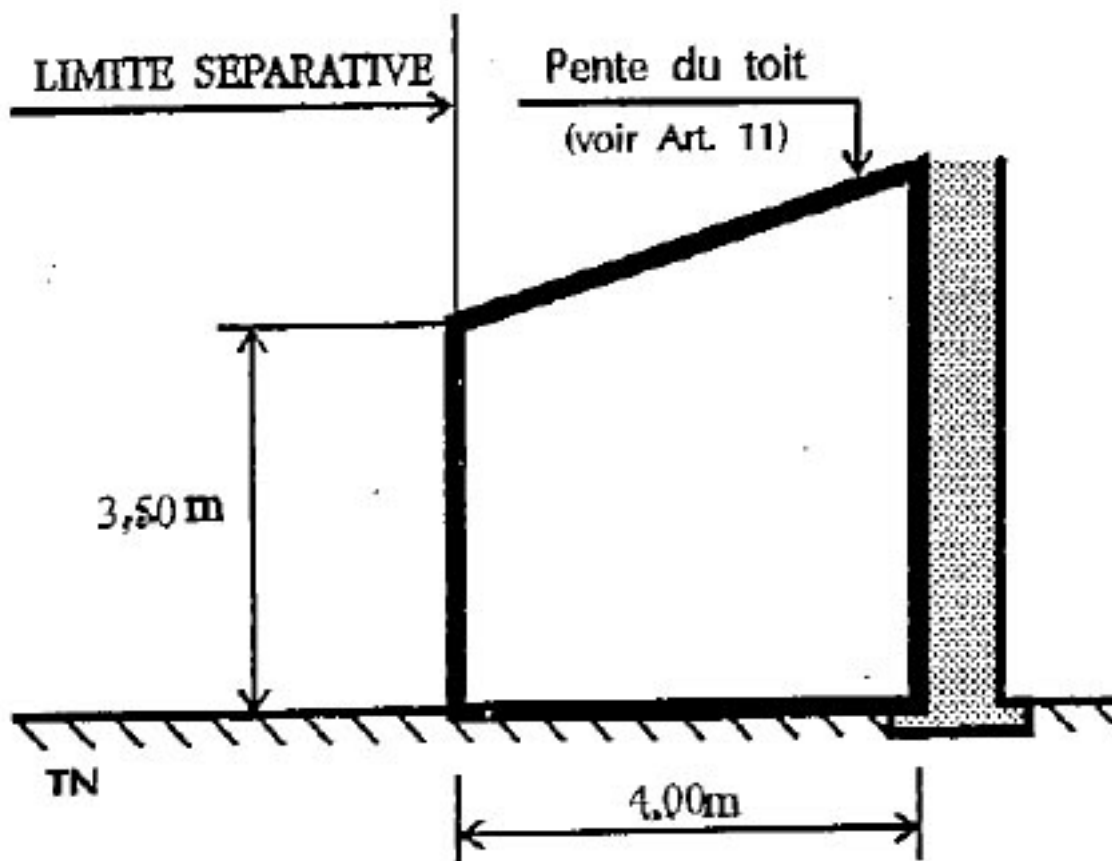
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche, doit être au moins égale à 4 m.

SECTEURS Ub - Uc :

a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma joint ci-dessous.

Cette règle peut ne pas être exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,50 m. sans dépasser la hauteur existante.



b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 m de cette limite.

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans tous les secteurs, l'implantation des piscines devra se faire obligatoirement à 4 mètres minimum des limites de propriété.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour le territoire des lotissements*, des Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la Z.A.C.* ,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m, sauf dans le secteur Um, dans la bande de 15 m où la continuité avec les façades préexistantes sur voie est obligatoire.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour le territoire des lotissements*, des Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq logements,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.
- pour les piscines.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL*

a) Secteur Um :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

b) Secteur Un :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement*.

c) Secteurs Ua - Ub - Uc - Ud :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement*.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR Um et Un :

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent : la hauteur des bâtiments projetés ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments de même nature qui l'entourent.

SECTEUR Ua :

La hauteur maximale est fixée à 12 m quelle que soient les constructions.

SECTEURS Ub - Uc - Ud

La hauteur maximale est fixée à 9 m.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au document spécial en annexe.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, seront exigées une place de stationnement minimum pour 40 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement. Ce nombre minimum est porté à une place seulement pour les logements locatifs sociaux.

En secteurs Um et Un : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait obligation au constructeur de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Toutefois, ne seront pas soumis aux obligations et au versement de la participation les aménagements et extensions modérées (inférieures à 30 m², valable une seule fois), à condition que leur affectation reste inchangée, qu'ils n'accroissent pas le nombre de logements, ou que les travaux n'induisent pas une réduction du nombre de place de stationnement.

De plus, en secteur Ud, sera exigée au minimum une place de stationnement pour 25 m² de SHON pour les activités économiques.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES*

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Dans les lotissements*, les Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé ou ensemble d'habitations comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) ayant pour caractéristiques :
- de représenter au moins 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
 - d'être réalisés d'un seul tenant si leur superficie est inférieure à 900 m² ou par tranche minimale de 900 m²,
 - d'être conçus dans un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et d'adaptation à la diversité des besoins.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- f) Rappel : les arbres à haute tige et les haies doivent respecter une distance minimale de plantation par rapport aux limites de propriété : 2 m pour les arbres et de 0,5 m pour les haies.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*.

- a) Il n'est pas fixé de C.O.S. :
- pour les constructions à usage d'activité économique*,
 - pour les constructions à usage de stationnement*,
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif* ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
 - dans les secteurs Um, Un, Ua et Ud,
 - dans le cas d'aménagement* des constructions à usage d'habitation en secteurs Ub et Uc.
- b) Dans le cas de raccordement à un réseau d'égouts et pour les catégories de construction autres que celles mentionnées en a), le C.O.S. est fixé à :
- 0,20 dans le secteur Ub, porté à 0,40 dans le sous-secteur Ubl
 - 0,15 dans le secteur Uc, porté à 0,30 dans le sous-secteur Ucl

c) En l'absence de raccordement à un réseau d'égouts, le C.O.S. est fixé à 0,10 pour toutes les constructions à usage d'habitation.

d) Lorsque sur un même tènement* des constructions à usage d'habitation et des constructions destinées à abriter d'autres activités sont réalisées, la densité autorisée pour les constructions est calculée en appliquant :

- le C.O.S. sur la partie du tènement* affectée à l'habitation,
- le C.E.S. sur la partie restante pour les autres constructions.

e) En cas de division d'un terrain partiellement bâti, les droits à construire déjà utilisés depuis moins de 10 ans seront déduits.

ARTICLE U 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme dans les cas suivants :

a) Aménagement* et reconstruction* des bâtiments existants.

b) Extension mesurée pour les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 m² de surface hors oeuvre nette*, au delà de la surface autorisée en application du C.O.S.

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Elle comprend un secteur UIa dans lequel les constructions à destination commerciale bénéficient d'une SHON* admissible plus élevée.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

a) Les constructions à usage :

- artisanal ou industriel,
- d'équipements collectifs* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques* et sous réserve que la SHON de cette construction d'habitation n'excède pas 150 m² et 50 % de l'emprise au sol* de la construction à usage d'activité existante ou autorisée,

- de bureaux et de service, sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante et autorisée,
- hôtelier,
- commercial, dans la limite de 1000 m² de SHON*, y compris les surfaces de réserves ; cette surface est portée à 1 800 m² dans le secteur U1a,
- d'entrepôt commercial*, sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante et autorisée,
- de stationnement*,
- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol* et d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m.

b) Les lotissements* à usage d'activités et les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* (A.F.U.) en vue de l'implantation d'activités économiques.

c) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.

d) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes à usage :

- d'habitation sous réserve que la SHON* après travaux ne dépasse pas 150 m²,
- agricole.

e) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

f) Les installations classées* pour la protection de l'environnement.

g) Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les affouillements et exhaussements* de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

h) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article 1.

c) Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

d) Les installations et travaux divers* suivants :

- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports*,
- les garages collectifs de caravanes*.

e) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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,

b) 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.

b) Les nouvelles voies doivent contribuer à développer un maillage routier et piétonnier de la commune

c) Les voies en impasse*, si elles s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité et ceux des services publics ou d'intérêt collectif.

d) Les voies destinées à être classées dans la voirie communale doivent avoir au minimum une plate forme de 8 m de largeur avec une chaussée de 5 m et des trottoirs aménagés; l'ensemble doit être entièrement revêtu d'enrobé ou matériaux de qualité équivalente. De plus, ces voiries doivent être équipées des réseaux suivants :

- réseau d'eau potable,
- réseau séparé de collecte des eaux pluviales et des eaux usées,
- réseau électrique,
- réseau d'éclairage public (luminaires agréés par la commune assurant un éclairage minimum de 20 lux sur toute la surface)
- réseau de téléphonie,
- réseau câblé (vidéo et informatique), si les réseaux des concessionnaires le permettent,
- réseau de gaz, si les réseaux des concessionnaires le permettent,

Le choix des bordures devra se faire en cohérence avec celles existant dans la commune (généralement de type T2 ou A2 ocre).

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement à un réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau, après rétention, est autorisé.

Les réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet par infiltration ou dans le réseau public, mais peuvent être réalisées en amont de ceux-ci.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) Les terrains doivent être contigus sur une longueur au moins égale à 8 m à une voie publique ou privée,

b) Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface au moins égale à 1000 m².

c) Ce minima peut ne pas être exigé :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'annexes*.

d) Toute partie détachée d'un terrain qui a déjà été pris en compte pour la détermination des surfaces minimales définies ci-dessus ou qui constitue autour d'une construction existante une surface au moins égale à la surface minimale définie ci-dessus deviendra inconstructible et ne pourra participer à la détermination de la surface minimale exigée pour qu'un nouveau terrain soit lui-même constructible.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements*, reconstructions* de bâtiments existants, pour les constructions à usage d'annexes* ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

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

a) La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI,
- qu'il s'agisse d'une construction implantée sur plusieurs lots ou parcelles constituant un même tènement*.

b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites. En cas d'indication graphique (zone non aedificandi), une distance supérieure peut être imposée.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être imposées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants,
- aux constructions à usage d'équipement collectif* et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement*.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au document spécial en annexe.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à destination commerciale, il sera exigé au minimum 1 place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES*

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15 %.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations, à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 6 places de stationnement.

d) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

f) Rappel : les arbres à haute tige et les haies doivent respecter une distance minimale de plantation par rapport aux limites de propriété : 2 m pour les arbres et de 0,5 m pour les haies.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*.

SANS OBJET.

ARTICLE UI 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

SANS OBJET.

Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone se subdivise en secteurs 1NAb ou 2NAb, 1NAc ou 2NAc urbanisables à court ou moyen terme, selon les règles d'urbanisme du secteur U correspondant (Ub ou Uc) et selon des modalités de déblocage définies par le règlement.

Les sous-secteurs NAb1 et NAcl admettent une plus forte densité que le reste du secteur.

Une servitude de mixité sociale est mise en place sur les sous-secteurs 1NAb1, 1NAcl, 2NAb1, au titre du L123-2 b) du code de l'urbanisme (cf : annexe : liste des emplacements pour mixité sociale - modification n°7).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone NA, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- 1 - Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, ne sont admis que :

a) Les constructions à usage

- d'équipements collectifs* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes* ou de stationnement* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol* et d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m.
- de piscines à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes sur le même tènement.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole sous réserve qu'après les travaux, la SHON* n'excède pas 250 m² pour les constructions à usage d'habitation et 500 m² d'emprise au sol* pour les constructions à usage d'activité économique* (si une construction existante à usage d'habitation a déjà atteint le seuil fixé ci-dessus, une extension et une seule pourra être autorisée dans la limite de 30 m² de SHON*),
- la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

c) Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble

Les opérations d'ensemble doivent être conçues de telle manière qu'elles s'insèrent dans l'environnement urbain et le réseau de voirie existant ou projeté, privilégiant autant que possible le développement du maillage routier à celui des voies en impasse.

Dans les sous-secteurs NAb1 et NAcl, les opérations d'ensemble doivent destiner un lot supplémentaire pour des logements locatifs sociaux ou d'accession sociale de type PLUS, PLAi et PSLA, par tranche entière de 5 lots d'une même opération.

Nb de lots	avec au minimum en locatif ou accession sociale	nbre total de logements ou lots créés
1	0	1
2	0	2
3	0	3
4	0	4
5	1	6
6	1	7
7	1	8
8	1	9
9	1	10
10	2	12
11	2	13
12	2	14
13	2	15
14	2	16
15	3	18

2.1 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, pourraient être autorisées celles visées au paragraphe 2.2 ci-après, sous réserve qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble et dans les conditions suivantes :

- dans les secteurs ou sous secteurs d'indice 1 (1NA) : sous la forme d'une seule opération couvrant tout le secteur ou sous-secteur

- dans les secteurs d'indice 2 (2NA) : sous forme d'opérations se réalisant par tranche de 0,45 hectares au moins (sauf s'il s'agit de la dernière tranche ou d'une tranche totalement enclavée entre des voies, des parcelles construites ou des limites de zones ou de secteurs) et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble du secteur.

2.2 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus et sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation*,

- de stationnement*, sous réserve que l'emprise au sol* ne dépasse pas 30 m² et que la hauteur n'excède pas 3,50 m,

- d'activités :

- commerciales,

- bureaux et service,

- artisanales ou industrielles,

sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'habitation et dans la limite de 30 m² de SHON,

b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

c) Les installations et travaux divers* suivants

- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,

- les aires de stationnement* ouvertes au public,

- les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les constructions à usage :

- d'entrepôt commercial*,

- hôtelier,

- agricole.

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

c) Les installations et travaux divers* suivants

- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*.

d) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

e) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLES NA 3 à NA 4

Les dispositions applicables sont celles des articles correspondants de la zone U.

ARTICLES NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les terrains desservis par un égout, il est fixé un minimum de surface de :

- Pour le sous-secteur NAb1 :

450 m² pour un lot supplémentaire pour toute tranche entière de 5 lots d'une même opération. Cette sous densité est valable pour tout logement locatif social ou d'accèsion sociale à la propriété.

- Pour le sous secteur NAcl :

750 m² pour un lot supplémentaire pour toute tranche entière de 5 lots d'une même opération. Cette sous densité est valable pour tout logement locatif social ou d'accèsion sociale à la propriété.

Pour les secteurs 1NAb ou 2NAb, 1NAc ou 2NAc, les règles d'urbanisme du secteur U correspondant (Ub ou Uc) s'appliquent.

ARTICLES NA 6 et NA 15

Les dispositions applicables sont celles des articles correspondants de la zone U.

ZONE NAI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future destinée à l'installation d'activités artisanales, industrielles ou commerciales nouvelles ou au transfert d'activités implantées dans le bourg, sans possibilité d'extension sur place.

La zone comprend deux secteurs principaux :

- le secteur 2NAIa qui permet l'ensemble des activités précitées, sous réserve de prescriptions particulières, compte tenu de l'existence d'un aléa d'inondation
- le secteur 2NAIt qui privilégie l'implantation des activités tertiaires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à la déclaration préalable.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés* classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis déclaration préalable dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NAI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur et à la condition supplémentaire pour le secteur 2NAIa des Grandes Culattes, que le premier niveau de plancher des constructions soit implanté au dessus de la cote de la crue centennale, ne sont admis que :

a) Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes* ou de stationnement* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol* et d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole sous réserve qu'après les travaux, la SHON* n'excède pas 250 m' pour les constructions à usage d'habitation et 500 m² d'emprise au sol* pour les constructions à usage d'activité économique* (si une construction existante à usage d'habitation a déjà atteint le seuil fixé ci-dessus, une extension et une seule pourra être autorisée dans la limite de 30 m² de SHON*),
- la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées celles visées au paragraphe 2.2 ci-après, sous réserve qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble et dans les conditions suivantes :

- dans les secteurs 2NA1a et 2NA1t : sous la forme d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et sous réserve de ne pas compromettre des réalisations ultérieures s'inscrivant dans un schéma d'ensemble.

2.2 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus et sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1 ci-avant et à la condition supplémentaire pour le secteur 2NA1a des Grandes Culattes, que le premier niveau de plancher des constructions soit implanté au dessus de la cote de la crue centennale, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques* et sous réserve que la SHON de cette construction d'habitation n'excède pas 150 m² et 50 % de l'emprise au sol* de la construction à usage d'activité existante ou autorisée,

- agricole, liées à une activité de recherche dans le secteur 2NAIt des Grandes Varennes,
 - de bureaux et de service,
 - d'activités artisanales ou industrielles dans le secteur 2NAIa,
 - d'entrepôts commerciaux* liés aux activités existantes et autorisées dans le secteur 2NAIa,
 - de commerce, dans la limite de 700 m² de SHON (y compris les surfaces de réserve), dans le secteur 2NAIa,
 - hôtelier,
 - de stationnement*, sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et que la hauteur n'excède pas 3,50 m.
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement dans le secteur 2NAIa.
- c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans le secteur 2NAIt.
- d) Les installations et travaux divers* suivants :
- les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE NAI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- a) Les constructions à usage :
- agricole dans le secteur 2NAIa et dans le secteur 2NAIt des Bruyères,
 - agricole, non liées à une activité de recherche dans le secteur 2NAIt,
 - d'habitation autres que celles définies au paragraphe 22,
 - artisanal et industriel dans le secteur 2NAIt,
 - de commerce dans le secteur 2NAIt,
 - d'entrepôt commerciaux* dans le secteur 2NAIt.
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dans le secteur 2NAIt.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- d) Les installations et travaux divers* suivants :
- les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- e) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLE NAI 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.

b) Les nouvelles voies doivent contribuer à développer un maillage routier et piétonnier de la commune

c) Les voies en impasse*, si elles s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité et ceux des services publics ou d'intérêt collectif.

d) Les voies destinées à être classées dans la voirie communale doivent avoir au minimum une plate forme de 8 m de largeur avec une chaussée de 5 m et des trottoirs aménagés; l'ensemble doit être entièrement revêtu d'enrobé ou matériaux de qualité équivalente. De plus, ces voiries doivent être équipées des réseaux suivants :

- réseau d'eau potable,
- réseau séparé de collecte des eaux pluviales et des eaux usées,
- réseau électrique,
- réseau d'éclairage public (luminaires agréés par la commune assurant un éclairage minimum de 20 lux sur toute la surface)
- réseau de téléphonie,
- réseau câblé (vidéo et informatique), si les réseaux des concessionnaires le permettent,
- réseau de gaz, si les réseaux des concessionnaires le permettent,

Le choix des bordures devra se faire en cohérence avec celles existant dans la commune (généralement de type T2 ou A2 ocre).

ARTICLE NAI 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement à un réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau, après rétention, est autorisé.

Les réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet par infiltration ou dans le réseau public, mais peuvent être réalisées en amont de ceux-ci.

ARTICLE NAI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) Les terrains doivent être contigus sur une longueur au moins égale à 8 m à une voie publique ou privée.

b) Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface au moins égale à 1 000 m².

c) Ce minima peut ne pas être exigé :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'annexes*.

d) Toute partie détachée d'un terrain qui a déjà été pris en compte pour la détermination des surfaces minimales définies ci-dessus ou qui constitue autour d'une construction existante une surface au moins égale à la surface minimale définie ci-dessus deviendra inconstructible et ne pourra participer à la détermination de la surface minimale exigée pour qu'un nouveau terrain soit lui-même constructible.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements*, reconstructions* de bâtiments existants, pour les constructions à usage d'annexes* ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

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

a) La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone NAI.

b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être imposées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants,
- aux constructions à usage d'équipement collectif* et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

ARTICLE NAI 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à :

- 0,10 pour la zone 2NAIt des Grandes Varennes,
- 0,50 pour la zone 2NAIt des Bruyères.

ARTICLE NAI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE NAI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au document spécial en annexe.

ARTICLE NAI 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NAI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES*

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15 %.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

d) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

f) Rappel : les arbres à haute tige et les haies doivent respecter une distance minimale de plantation par rapport aux limites de propriété : 2 m pour les arbres et de 0,5 m pour les haies.

ARTICLE NAI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

SANS OBJET.

ARTICLE NAI 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

SANS OBJET.

ZONE NC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La zone se subdivise en deux secteurs correspondant à un règlement particulier :

- le secteur NCa avec des règles d'utilisation du sol classiques d'une zone agricole .
- le secteur NCb avec des règles d'utilisation restrictives liées au risque inondation.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dans le secteur NCa :

a) Les constructions à usage :

- agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*,
- d'annexes* ou de stationnement* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré et à moins de 30 mètres de celle-ci, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol* et d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m.
- de piscines, à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes sur le même tènement et à moins de 30 mètres de celles-ci.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- l'aménagement* sans extension, quel qu'en soit l'usage (habitation ou activité économique) sans changement d'affectation* de constructions existantes,
- l'extension* en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole dans la limite de 30 m² de SHON*), une seule fois
- la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.

Les installations classées* pour la protection de l'environnement lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics*.

d) Les affouillements et exhaussements* de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs NCa et NCb :

e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

Dans le secteur NCb :

f) Les travaux d'entretien concernant les constructions existantes n'ayant pas pour effet d'en modifier le volume, l'affectation, et ne créant pas de surfaces hors œuvre nettes nouvelles.

g) Les affouillements* de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Les exhaussements* de sol strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées et de leurs accès.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article NC 1.

b) Les lotissements* à usage d'habitation et d'activités, les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* et les permis de construire suivis de division parcellaire.

c) Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

d) Les installations et travaux divers* suivants

- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*.

e) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

f) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article NC 1.

b) Les lotissements* à usage d'habitation et d'activités, les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* et les permis de construire suivis de division parcellaire.

c) Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

d) Les installations et travaux divers* suivants :

- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*.

e) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics

f) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Les rejets d'eaux de piscine doivent obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement*.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements*, reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*, les annexes* et les constructions à usage de stationnement*.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Les piscines en particulier ne pourront être implantées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

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

SANS OBJET.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 m pour les constructions à usage agricole.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au document spécial en annexe.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES*

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

c) Les espaces boisés classés* figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

SANS OBJET.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

SANS OBJET.

ZONE ND

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone protégée en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

La zone se subdivise en quatre secteurs correspondants à un règlement particulier

- le secteur NDa où la protection de l'environnement est forte ;
- le secteur NDb avec des règles d'utilisation du sol très restrictives liées au risque inondation;
- le secteur NDLa où des activités sportives et de loisirs sont admises ;
- le secteur NDLe où des activités sportives et de loisirs sont admises avec des restrictions liées au risque inondation

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- a) Dans les secteurs NDa et NDLa, les constructions à usage d'annexes* ou de stationnement* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol* et dont la hauteur n'excède pas 3,50 m. Sont admises également les piscines à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes sur le même tènement.

b) Dans le secteur NDLa, les constructions à usage d'équipement collectif*, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la pratique des loisirs et à condition que le premier niveau de plancher soit implanté au dessus de la cote de la crue centennale.

c) Dans les secteurs NDa et NDLa, les travaux suivants concernant les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions nécessaires à une exploitation agricole,
- l'aménagement* sans extension, quel qu'en soit l'usage (habitation ou activité économique) avec ou sans changement d'affectation*,
- l'extension* en vue de l'habitation dans la limite de 30 m² de SHON supplémentaire,
- l'extension* en vue d'une activité économique dans la limite de 100 m² d'emprise au sol* supplémentaire,
- la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) Les installations et travaux divers* suivants :

Dans le secteur NDLa et NDLa :

- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public.

Dans les secteurs NDa et NDLa :

- les affouillements et exhaussements* de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

e) Dans tous les secteurs de la zone ND : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

f) Dans le secteur NDb, les travaux d'entretien concernant les constructions existantes n'ayant pas pour effet d'en modifier le volume, l'affectation et ne créant pas de SHON nouvelles.

g) Dans le secteur NDLa, les locaux techniques et sanitaires strictement nécessaires à la pratique des sports et des loisirs (ce qui exclut notamment les salles de sport recevant des spectateurs) sous réserve que le premier niveau de plancher soit implanté au dessus de la cote de la crue centennale.

h) Dans les secteurs NDb et NDLa, les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ainsi que les exhaussements de soi strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et ouvrages admis et de leurs accès.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les constructions à usage :

dans l'ensemble de la zone

- agricole,
- de bureaux et de service,
- d'entrepôt commercial*,
- artisanal et industriel
- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,

dans le secteur NDa, NDb, NDLa

- d'équipement collectif*.

c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*

d) Les installations classées* pour la protection de l'environnement.

e) Les installations et travaux divers* suivants :

- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- et dans le secteur NDa et NDb :
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* ouvertes au public.

f) L'ouverture des carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Secteur NDL :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Secteur ND :

a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Les rejets d'eaux de piscine doivent obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement*,

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements*, extensions*, reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif*, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Les piscines en particulier ne pourront être implantées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif*, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

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

SECTEUR ND :

SANS OBJET.

SECTEUR NDL :

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 m.

Il n'est pas exigé de distance minimale dans le cas de piscine.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL*

SANS OBJET.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au document spécial en annexe.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES*

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

d) Les constructions et installations implantées dans le secteur NDL doivent faire l'objet de plantations.

e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

SANS OBJET.

ARTICLE ND -15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

SANS OBJET.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'article R111-21, rappelé ci-dessous, reste applicable même en présence d'un POS :

« 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 ».

1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions (à l'exception des cas prévus au points 2, 3 et 4 ci dessous)

A/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

B/ Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits, des toitures, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie ou en Subdivision de l'Équipement.

L'enduit des murs et des clôtures doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge. Les tons brun, marron, noir, bleu, jaune, vert, etc... sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le département, sont interdits.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites (jaune, rouge, etc...).

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent, cependant être en harmonie avec celles déposées en Mairie.

C/ Toitures (pentes et débords)

Afin de s'harmoniser avec les constructions existantes qui comportent 2 ou 4 pans, les toitures doivent avoir au moins deux versants dont la pente est généralement comprise entre 25% et 50%. Dans tous les cas, il conviendra de se référer aux pentes constatées sur les constructions environnantes. La ligne de faitage doit tenir compte des constructions traditionnelles environnantes.

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à un seul pan ne sont admises que pour des extensions limitées.

Les toitures comportent un débord en rapport le volume et la situation du bâtiment, généralement compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées.

D/ Mouvements de sol et talus

Sont interdits :

- les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements et affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus :

- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.
- Les talus doivent être plantés.

E/ Clôtures

Leur hauteur maximum est fixée à 1,70 m. Elles doivent être constituées par des haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,70 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, permettant le passage et la perception de la végétation, ce qui exclut tout dispositif opaque, qu'il soit souple ou rigide.

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,70 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'une voie publique, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1 m.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

Les poteaux surmontant la murette, pour soutenir le dispositif à claire-voie, ne devront pas avoir une largeur supérieure à 0,20 m.

Les piliers de portails auront une largeur limitée à 0,40 m.

Pour les portails d'entrée, la hauteur maximum exigible pour les clôtures de 1,70 m s'applique.

F/ Boisements

Dans les lotissements, ils doivent être pris en charge par le lotisseur sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).

2 - Prescriptions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine

A/ Constructions neuves

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Les projets présentant un caractère architectural original, notamment dans le cas d'architecture bioclimatique, feront l'objet d'un examen particulier en regard de leur cohérence générale et de leur rapport avec leur environnement.

Elles **doivent justifier** leur cohérence générale, le rapport avec leur environnement et la prise en compte des paysages naturels ou urbains et des perspectives : les volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures, ouvertures et menuiseries doivent permettre **l'insertion** dans leur environnement naturel et bâti.

B/ Conception contemporaine dans le cas de restauration de bâtiments

Les règles présentées au paragraphe 3 ci-après sont applicables, sauf en ce qui concerne :

- Les ouvertures :

Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.

- Les façades :

Les matériaux employés en façades doivent être, soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

3 Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

A/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

B/ Faîtage

La longueur du faîtage ne peut être inférieure à 6 m pour les volumes principaux (ou matériaux similaires).

Dans le cas d'une construction composée de volumes présentant une grande face inférieure à 6 m, la longueur du faîtage pourra être inférieure. Pour les volumes principaux, cette longueur sera égale à celle de la grande face, adjonction faite des deux débords.

C/ Débords

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

D/ Type de couverture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les tuiles peuvent être posées sur des plaques en Fibrociment prévues à cet effet (sauf centres anciens).

Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

E/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...).

F/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Seules sont autorisées, les loggias, les galeries couvertes et les balcons bordés de murs.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

G/ Linteaux

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.

H/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

I/ Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments - Bâtiments du début du siècle ou antérieurs

- Volets :

Ils doivent être en bois et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez de chaussée.

- Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures concernant un garage, une remise ou une cave.

Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables dans la limite de 80 cm de côté.

4 - Prescriptions particulières applicables aux bâtiments d'activités (agricoles, artisanaux...)

A/ Rappel des prescriptions générales

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits, des toitures doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

B/ Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume.

Toutefois, dans les zones NC, UI et NAI, des toitures différentes peuvent être admises en fonction de la nature, de l'importance de l'activité et de l'environnement naturel et bâti à concurrence d'une pente de toiture jusqu'à 7 % et d'une longueur de faîtage de 40 m.

C/ Bardages

En cas d'utilisation de bardages, la couleur de ceux-ci doit être dans les tonalités foncées (brun, vert foncé, etc...) ou de couleurs déposées en Mairie ou en subdivision de l'Équipement.

DÉFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang).

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise...

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment rappeler, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE :

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CHANGEMENT D'AFFECTION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme ou par délibération du conseil municipal, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette* d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ECONOMIQUE :

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF :

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL :

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex. : Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex. : Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex. : Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à permis d'aménager ou à déclaration préalable n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités ou 50 unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction

ESPACE BOISE CLASSE :

Voir annexe.

EMPLACEMENT RESERVE :

Voir annexe.

EXPLOITATION AGRICOLE :

1 - L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation*.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation (y compris agritourisme),
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL :

Construction comportant un logement.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF :

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes, réalisés par un même maître d'ouvrage ou en copropriété.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

IMPASSE :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE : (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale e^t qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT : Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, 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 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics ou d'intérêt collectif, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

PISCINES :

Les piscines non couvertes dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² sont dispensées de toute formalité.. Jusqu'à 100 m² elles sont soumises à déclaration préalable. Au delà de 100 m², elles sont soumises à permis de construire. Elles sont considérées comme des constructions. Les piscines couvertes sont soumises à permis de construire dès que la superficie de la construction dépasse 20 m² ou dès que la hauteur excède 1,8 mètres.

PARCS D'ATTRACTION : Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE : P.A.Z.

Document d'urbanisme applicable à l'intérieur d'un périmètre de Z.A.C. et qui se substitue aux règles d'urbanisme définies par le P.O.S.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :

Voir dispositions générales.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à une déclaration préalable.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE :

Voir annexe

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION :

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 Septembre 1986).

Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

- 16 hectares pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais)
- 18 hectares pour le reste du département.

TENEMENT :

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :

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 un permis d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

VOIRIE :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

Z. A. C. :

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- 1/ de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- 2/ d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Lors de la création de la Z.A.C., il peut être décidé de maintenir en vigueur les dispositions du P.O.S. ou bien d'élaborer un plan d'aménagement de zone (PAZ). Dans ce dernier cas, les règles du PAZ approuvé se substituent à celles du P.O.S. pendant la durée de la Z.A.C.

ANNEXES

PERMIS DE CONSTRUIRE ET AUTORISATIONS D'URBANISME

A compter du 1/10/2007, le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme a été rénové par décret.

Les 11 régimes d'autorisation et les 5 régimes de déclaration qui existaient sont fusionnés en 3 PERMIS et 1 DÉCLARATION PRÉALABLE :

- **PERMIS DE CONSTRUIRE**
- **PERMIS D'AMÉNAGER**
- **PERMIS DE DÉMOLIR**
- **DÉCLARATION PRÉALABLE**

Certaines constructions nouvelles, figurant sur une liste limitative, sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme. Elles doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, 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 du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- 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.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

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

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L123-17

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Ces emplacements réservés sont listés et annexés au POS.

Article L123-2

__ Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Ces emplacements réservés sont listés et annexés au POS.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

Article R112-2

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

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

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

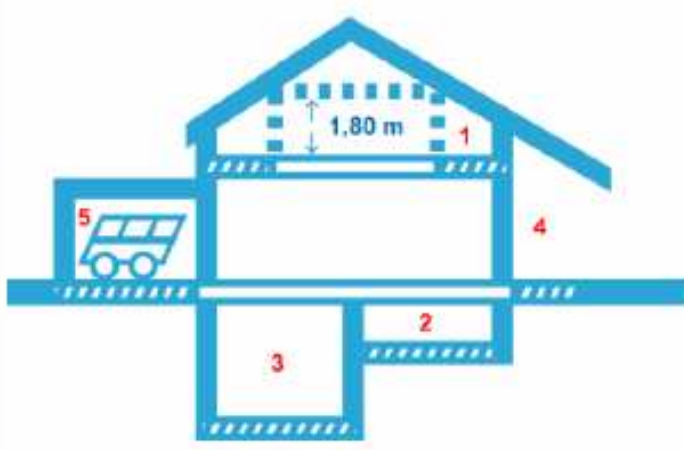
d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Exemple de calcul de la S.H.O.N.

<p>La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) de la construction est égale à la somme des surfaces de chaque niveau, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.</p> <p>Ne sont pas comptées les surfaces suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 les parties des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m - les parties des combles non aménageables en raison de l'encombrement de la charpente ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge; 2 les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1,80 m; 3 les caves en sous-sol si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées); 4 les balcons, loggias, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée; 5 la totalité des parties du bâtiment affectées au garage des véhicules. 	 <p>— surfaces à prendre en compte</p> <p>--- surfaces à ne pas prendre en compte</p>
---	---

ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC

Art. R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

REGLES D'URBANISME DES LOTISSEMENTS ET P.O.S.

Loi n° 86-13 du 06 Janvier 1986
relative à diverses simplifications administratives

En application du nouvel article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan d'occupation des Sols a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (1).

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis (soit les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie) a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

L'autorité compétente est :

- le Préfet lorsque le lotissement concerné est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national,
- le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas).

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

Textes : Code de l'Urbanisme
- Articles L 315-2.1
R 315-44.1, R 315-45 et R 315-46

(1) A ce jour, il n'existe pas de lotissement dont les règles d'urbanisme sont maintenues au-delà de 10 ans.

LES INSTALLATIONS CLASSEES

"Au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement et qui figurent dans la nomenclature des installations classées.

Ces Installations sont soumises à une procédure particulière, et 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 aux tiers.

La mise en œuvre, dans certaines catégories d'installations classées, de substances, de produits, d'organismes ou de procédés de fabrication peut, pour l'application de directives communautaires relatives à la protection de l'environnement, être subordonnée à un agrément. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent alinéa et notamment les conditions de délivrance de l'agrément ainsi que les délais dans lesquels il est accordé, ou à l'expiration desquels il est réputé accordé (loi n° 92.654 du 13 juillet 1992 - JO du 16 juillet 1992).

Toute création, extension, transformation, changement des procédés de fabrication, transfert ou arrêt définitif, doit être porté, avant sa réalisation, à la connaissance du Préfet avec tous les éléments d'appréciation.

Si un permis de construire concerne une installation soumise à autorisation, il ne peut être accordé avant la clôture de l'enquête publique. Il ne peut être réputé accordé avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique (loi n° 92.654 du 13 juillet 1992).

Si l'installation est soumise à déclaration, l'exploitant est tenu d'adresser sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire."