

# SOMMAIRE

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	3
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	3
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	4
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	5

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »**

CHAPITRE UA	7
CHAPITRE UG	19

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »**

CHAPITRE NC	30
CHAPITRE NC	38

## **ANNEXES**

I – Définitions

II - Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentaires aux dispositions du P.O.S.

III – Normes de stationnement

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123  
DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS D OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE 1 :**

#### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

### **ARTICLE 2 :**

#### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.3 : relatif aux risques
- Article R 111.3.2 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.4 : relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R 111.14 : relatif aux exigences que peut formuler l'autorité qui délivre le permis de construire.
- Article R 111.14.2 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.15 : relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111.21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(Voir Annexe II)

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan d'occupation des sols, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit «plan des servitudes».

### **ARTICLE 3**

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N).

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme;
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont classées, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **I - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :**

- UA - Zone à caractère d'habitat de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.
- UG - Zone réservée aux habitations individuelles.  
Elle comprend le secteur UGa.

#### **2 - LES ZONES NATURELLES OU NON EQUIPEES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :**

- NC - Zone de richesses naturelles réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage.  
Elle comprend le secteur NCa

ND - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

- Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 15 articles

## **Section I - Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

## **Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité. ...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

## **Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

### **ARTICLE 4 :**

#### **ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE UA**

#### **ZONE A CARACTERE D'HABITAT DE SERVICES ET D'ACTIVITES OU LES BATIMENTS SONT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU.**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1**

##### **TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS**

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections prescrites à la fin de l'article.

- Les lotissements à usage d'habitation.
  
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les établissements de toute nature et installations classées ou non classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
  
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :1 - L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

2 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les établissements qui seront autorisés ne pourront avoir une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup>
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel...).

En cas d'extension de l'activité existante, l'autorisation peut éventuellement être subordonnée à une réduction des nuisances et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.

- la démolition de bâtiments et clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les clôtures.
- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

##### **PROTECTIONS**

- Espaces boisés classés : Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.
- Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales : les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur.

#### **ARTICLE UA 2**

##### **TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS  
AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I.

ET EN PARTICULIER :

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Dans les espaces boisés classes, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichage est rejetée de plein droit.

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

### **ARTICLE UA 3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

### **ARTICLE UA 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

##### **2 - ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé;

###### **b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires

### **ARTICLE UA 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

##### **TERRAINS NON BATIS**

- Les terrains ne résultant pas de la division d'une unité foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de 150 m<sup>2</sup> et une largeur de façade de 6 m minimum.

- Les lots résultant de la division d'une unité foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de 400 m<sup>2</sup> et une largeur de façade de 10 m. minimum.

Ces normes de superficie et de la largeur doivent être considérés comme des moyennes;

Dans ce cas, les plus petits lots doivent avoir une superficie de 300 m<sup>2</sup> et une largeur de façade de 6 m minimum.

Pour les lots résultant de la division en 2 lots d'une unité foncière, desservie à chacune de ses extrémités par une voie en état de viabilité, ces dimensions, sont respectivement ramenées à 250 m<sup>2</sup> et 6 m minimum.

#### Règles applicables aux groupes de constructions

Aucune règle de superficie et de dimensions ne s'impose en ce qui concerne les lots créés.

#### TERRAINS BATIS

La division d'un terrain bâti qui n'aboutit pas à la création de lots non bâtis constructibles n'est soumise à aucune prescription.

La division d'un terrain bâti qui aboutit à créer un ou des lots bâtis et un ou des lots non bâtis constructibles est soumise aux prescriptions suivantes :

- chaque lot bâti ou l'ensemble des lots bâtis doit avoir, après la division, une superficie minimale correspondant à la réalisation d'une S.H.O.N. au moins égale à celle de la construction existante ou de l'ensemble des constructions existantes.

- chaque lot non bâti, pour être constructible, doit respecter les règles imposées aux lots résultant de la division des terrains non bâtis.

#### EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables

- aux terrains destinés à la construction d'équipements d'intérêt général

- aux terrains destinés à la reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition a été autorisée depuis moins de 2 ans.

La règle de largeur de façade n'est pas applicable, lorsque le projet à réaliser assure une continuité de construction, une unité de volume et d'architecture, avec les bâtiments existants auxquels il s'adosse.

## **ARTICLE UA 6**

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou en retrait d'une distance qui ne sera pas inférieure à 2,50 m, ni supérieure à 5 m.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement.

#### EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables

- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE UB. 7**

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes

sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales

A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale et en fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

#### REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m;

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

#### EXCEPTIONS

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades)

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si la condition suivante est respectée :

- La hauteur du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,50 m.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
- Que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

## **ARTICLE UA 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m. Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher. Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

#### **EXCEPTIONS**

les prescriptions du présent article ne sont pas applicables

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

## **ARTICLE UA 9**

### **EMPRISE au SOL (voir définitions en annexe)**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.  
Les rez-de-chaussée à usage d'activité peuvent occuper 70 % de la superficie totale du terrain.  
Lorsqu'un terrain est limité de tous côtés par des voies publiques ou un espace libre public, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 70 % de la superficie totale du terrain.

#### **EXCEPTIONS**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

## **ARTICLE UA 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 m.

#### **EXCEPTIONS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- . Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

## **ARTICLE UA 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.



## **ARTICLE UA 12**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

## **ARTICLE UA 13**

### **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

#### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

##### **- Dispositions générales**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain.

1/5 des espaces ainsi réalisés sont destinés à un usage commun et doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Cette disposition s'applique aux opérations couvrant une superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.

##### **- aménagement particulier des marges de recul.**

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

##### **- Aires de stationnement et leurs accès.**

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

#### **ESPACES BOISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS SPECIALES**

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14**

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

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.65

Pour le calcul du C.O.S., la surface de plancher hors oeuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

Dans ce cas, la surface totale hors oeuvre nette des planchers ne peut excéder de plus de 50 % celle obtenue pour une opération qui ne comporterait que de l'habitat.

#### **EXCEPTION**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

. Aux constructions d'équipements d'Intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

. Aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers dont l'intérêt général est reconnu.

### **ARTICLE UA 15**

#### **DEPASSEMENT DE C.O.S.**

##### **Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé :**

Pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie, lorsque les conditions suivantes sont satisfaites simultanément :

. Lorsque l'application des règles de la section 2 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le coefficient d'occupation du sol.

Dans ce cas, la surface de plancher autorisée ne peut dépasser celle qui peut être construite dans l'enveloppe définie par ces règles.

. Si la construction à édifier complète un alignement d'immeubles d'une même hauteur\*

Les dépassements de C.O.S sont subordonnés soit au versement de la participation, soit à la minoration de densité sur les terrains voisins.

##### **Ne sont pas considérés comme dépassements du C.O.S. :**

La construction d'une seule habitation par terrain si la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

L'agrandissement d'une habitation ne comportant qu'un seul logement sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, après extension, n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée, lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition et dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

# CHAPITRE UG

## ZONE RESERVEE AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES

Elle comprend le secteur UGa qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 5, 9 et 14.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UG 1

##### TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections prescrites à la fin de l'article.

- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les établissements de toute nature et installations classées ou non classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :

1° - L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

2° - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les établissements qui seront autorisés ne pourront avoir une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel...).

En cas d'extension de l'activité existante, l'autorisation peut éventuellement être subordonnée à une réduction des nuisances et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.

- La démolition de bâtiments et clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les clôtures.
- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

##### PROTECTIONS

. Espaces boisés classés : Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

. Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales : les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur.

#### ARTICLE UG 2

##### TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I.

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements à usage d'activités.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

- Les carrières.
- Les décharges.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

### **ARTICLE UG 3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

### **ARTICLE UG 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'affluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

###### **b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

### **ARTICLE UG 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

## TERRAINS NON BATIS - ZONE UG, sauf SECTEUR UGa

- Les terrains ne résultant pas de la division d'une unité foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de 250 m<sup>2</sup> et une largeur de façade de 8 m minimum.
- Les lots résultant de la division d'une unité foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de 500 m<sup>2</sup> et une largeur de façade de 16 m. minimum.

Ces normes de superficie et de la largeur doivent être considérées comme des moyennes.

Dans ce cas, les plus petits lots doivent avoir une superficie de 250 m<sup>2</sup> et une largeur de façade de 8 m minimum.

Pour les lots résultant de la division en 2 lots d'une unité foncière, desservie à chacune de ses extrémités par une voie en état de viabilité, ces dimensions sont respectivement ramenées à 250 m<sup>2</sup> et 6 m minimum.

### Règles applicables aux groupes de constructions

Les lots créés doivent avoir une superficie de 250 m<sup>2</sup> minimum.

## **SECTEUR UGa**

- Les terrains ne résultant pas de la division d'une unité foncière ne sont soumis à aucune prescription.
- Les lots résultant de la division d'une unité foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> minimum.

### Règles applicables aux groupes de constructions

Les lots créés doivent avoir une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> minimum.

## TERRAINS BATIS

La division d'un terrain bâti qui n'aboutit pas à la création de lots non bâtis constructibles n'est soumise à aucune prescription.

La division d'un terrain bâti qui aboutit à créer un ou des lots bâtis et un ou des lots non bâtis constructibles est soumise aux prescriptions suivantes :

- chaque lot bâti ou l'ensemble des lots bâtis doit avoir, après la division, une superficie minimale correspondant à la réalisation d'une S.H.O.N. au moins égale à celle de la construction existante ou de l'ensemble des constructions existantes.
- chaque lot non bâti, pour être constructible, doit respecter les règles imposées aux lots résultant de la division des terrains non bâtis.

## EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux terrains destinés à la construction d'équipements d'intérêt général.
- aux terrains destinés à la reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition a été autorisée depuis moins de 2 ans.

## **ARTICLE UG 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cette prescription ne s'applique pas :

- . aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.
  - pour les voies intérieures des lotissements et groupes d'habitation lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie.
  - aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc... qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
- Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

## EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE UG 7**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU TERRAIN.**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Terrains dont la largeur de façade est supérieure à 20 m.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Terrains dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 20 m.

Dans une bande de 25 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

Au-delà de la bande de 25 m, les marges d'isolement s'imposent.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **EXCEPTIONS**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la condition suivante est respectée :

La hauteur du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,60 m.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

. Que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées ;

. Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

## **ARTICLE UG 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES IOT RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

. La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **EXCEPTIONS**

les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

## **ARTICLE UG 9**

### **EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)**

ZONE UG, sauf SECTEUR UGa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain,

SECTEUR UGa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

#### **EXCEPTIONS**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existante, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

## **ARTICLE UG 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m.

#### **EXCEPTIONS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- . Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

## **ARTICLE UG 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

## **ARTICLE UG 12**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

## **ARTICLE UG 13**

### **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS



- Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 60 % de la superficie totale du terrain.

1/5 des espaces ainsi réalisés sont destinés à un usage commun et doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Cette disposition s'applique aux opérations couvrant une superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.

- Parcs de stationnement et leurs accès.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

#### ESPACES BOISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

#### ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) - ZONE UG, sauf SECTEUR UGa**

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,30.

Pour le calcul du C.O.S., la surface de plancher hors oeuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

#### **SECTEUR UGa**

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,20.

#### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . Aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . Aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers dont l'intérêt général est reconnu.

### **ARTICLE UG 15**

#### **DEPASSEMENT DE C.O.S.**

- Aucun dépassement du C.O.S. n'est autorisé.

- Ne sont pas considérés comme dépassements du C.O.S. : La construction d'une seule habitation par terrain si la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

L'agrandissement d'une habitation ne comportant qu'un seul logement sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, après extension, n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée, lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition et dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE NC

#### ZONE DE RICHESSES NATURELLES RESERVEE A L ' EXPLOITATION AGRICOLE ET A L 'ELEVAGE.

Elle comprend le secteur NCa qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2 et 13.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NC 1

##### TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections prescrites à la fin de l'article.

SONT ADMIS (ES), SOUS RESERVE QUE LE CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE NE SOIT PAS MIS EN CAUSE ET D'UNE BONNE INTEGRATION AU PAYSAGE DES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS :

- Les constructions liées à une exploitation agricole et les habitations destinées au logement des exploitants, aux logements de fonction des aides familiaux et salariés. Les bâtiments d'exploitation et le nombre de logements sont limités, suivant l'importance et le système de production de l'exploitation.

Sous les réserves suivantes :

. L'exploitation doit avoir, une superficie égale ou supérieure à la superficie minimum d'installation pondérée, fixée par arrêté du Ministre de l'Agriculture.

. Les logements doivent être à proximité des bâtiments d'exploitation.

- Les établissements liés à l'agriculture ou à l'élevage s'ils sont indispensables à l'agriculture du secteur.

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

. les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,

. les constructions provisoires et les caravanes,

. les constructions ayant une superficie de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

- La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition.

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

- Les clôtures autour des constructions ou Installations autorisées.

- La démolition de bâtiments et clôtures.

- Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

##### SECTEUR NCa

La prescription suivante s'applique complémentirement à celles communes à la zone.

- Les remblaiements consécutifs à des travaux publics sous réserve que les matériaux proviennent exclusivement de terrassements.

##### PROTECTIONS

. Espaces boisés classés : Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. Ce classement entraîne des Interdictions récapitulées à l'article 2.

. Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales : les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur.

## **ARTICLE NC 2**

### **TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I.

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges à l'exception des remblaiements autorisés à l'article 1 dans le secteur NCa.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichage est rejetée de plein droit.

## **ARTICLE NC 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

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

Les terrains, destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 1, doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE NC 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **- ASSAINISSEMENT**

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

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

### **ARTICLE NC 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

Aucune prescription

### **ARTICLE NC 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions et installations doivent être édifiées suivant les marges de recul indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant au plan, les implantations doivent respecter une marge de recul de 6 m par rapport à l'alignement de la voie ou à défaut de la limite d'emprise.

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES**

##### **Zone non aedificandi**

- Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

##### **Première marge de recul**

- Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors oeuvre nette au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

##### **EXCEPTIONS**

les règles du présent article ne sont pas applicables :

. aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

### **ARTICLE NC 7**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Les établissements classés doivent être édifiés à une distance minimum de 20 m des limites séparatives et à 200 m au moins des zones réservées à l'habitation.

### **EXCEPTIONS**

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :  
- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE NC 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :  
. Entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 m.

### **EXCEPTIONS**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :  
- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE NC 9**

### **EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)**

Aucune prescription

## **ARTICLE NC 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 m. La hauteur des autres constructions et installations autorisées n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

## **ARTICLE NC 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

## **ARTICLE NC12**

### **STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE NC 13**

## **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

### **ESPACES BOISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS SPECIALES**

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements\*

### **SECTEUR HCa**

La prescription suivante s'applique complémentirement à celles communes à la zone.



- Pour les terrains concernés par les remblaiements autorisés à l'article 1, un plan d'aménagement doit être établi. Il doit assurer l'intégration dans le paysage et permettre une réutilisation par l'agriculture ou l'élevage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE MC 14**

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

Le C.O.S. est nul.

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations autorisées, sous réserve que :

- . La surface hors œuvre nette des logements nécessaires à l'exploitation agricole, n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- . La surface hors œuvre nette des constructions à usage d'habitation, après extension, n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.

#### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- Aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- A la reconstruction d'un immeuble dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

### **ARTICLE NC 15**

#### **DEPASSEMENT DE C.O.S.**

Sans objet.



# CHAPITRE ND

## ZONE NATURELLE QU'IL CONVIENT DE PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DU PAYSAGE ET DU CARACTERE DES ELEMENTS QUI LE COMPOSENT.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE ND 1

##### TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections prescrites à la fin de l'article.

SONT ADMIS (ES), SOUS RESERVE QUE LE CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE NE SOIT PAS MIS EN CAUSE ET D'UNE BONNE INTEGRATION AU PAYSAGE DES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois.

Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les équipements de loisirs liés à la vocation d'espace naturel de la zone.

L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition ;

. les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri, . les constructions provisoires et les caravanes,

. les constructions ayant une superficie de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

- La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée, lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition.

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

- Les clôtures autour des constructions ou Installations autorisées.

- La démolition de bâtiments et clôtures.

- Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

##### PROTECTIONS

Espaces boisés classés :

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

#### ARTICLE ND 2

##### TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I.

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1.

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

- Les carrières.

- Les décharges.

- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements, la

conservation, la protection ou la création

- La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

### **ARTICLE ND 3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

Les terrains, destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 1, doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE ND 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

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

### **ARTICLE ND 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

Aucune prescription

### **ARTICLE ND 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions et installations doivent être édifiées suivant les marges de recul indiquées au plan.

#### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

. aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

### **ARTICLE ND 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.**

L'implantation doit tenir du terrain ainsi que des sur les parcelles voisines, de l'orientation et de la topographie et des constructions existantes.

### **ARTICLE ND 8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription.

## **ARTICLE ND 9**

EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

Aucune prescription

(A)

## **ARTICLE ND 10**

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m.  
La hauteur des autres constructions et installations autorisées n'est pas limitée, elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

(B)

## **ARTICLE ND 11**

ASPECT EXTERIEUR

(D)

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des Matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

## **ARTICLE ND 12**

STATIONNEMENT

(C)

(E)

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

## **ARTICLE ND 13**

ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir- pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **ARTICLE ND 14**

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

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

- Le C.O.S. est nul.
- La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations autorisées, sous réserve que :
  - . La surface hors oeuvre nette des logements nécessaires à l'exploitation forestière, n'excède pas 150 u2.
  - . La surface hors oeuvre nette des constructions à usage d'habitation, après extension, n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.

EXCEPTIONS

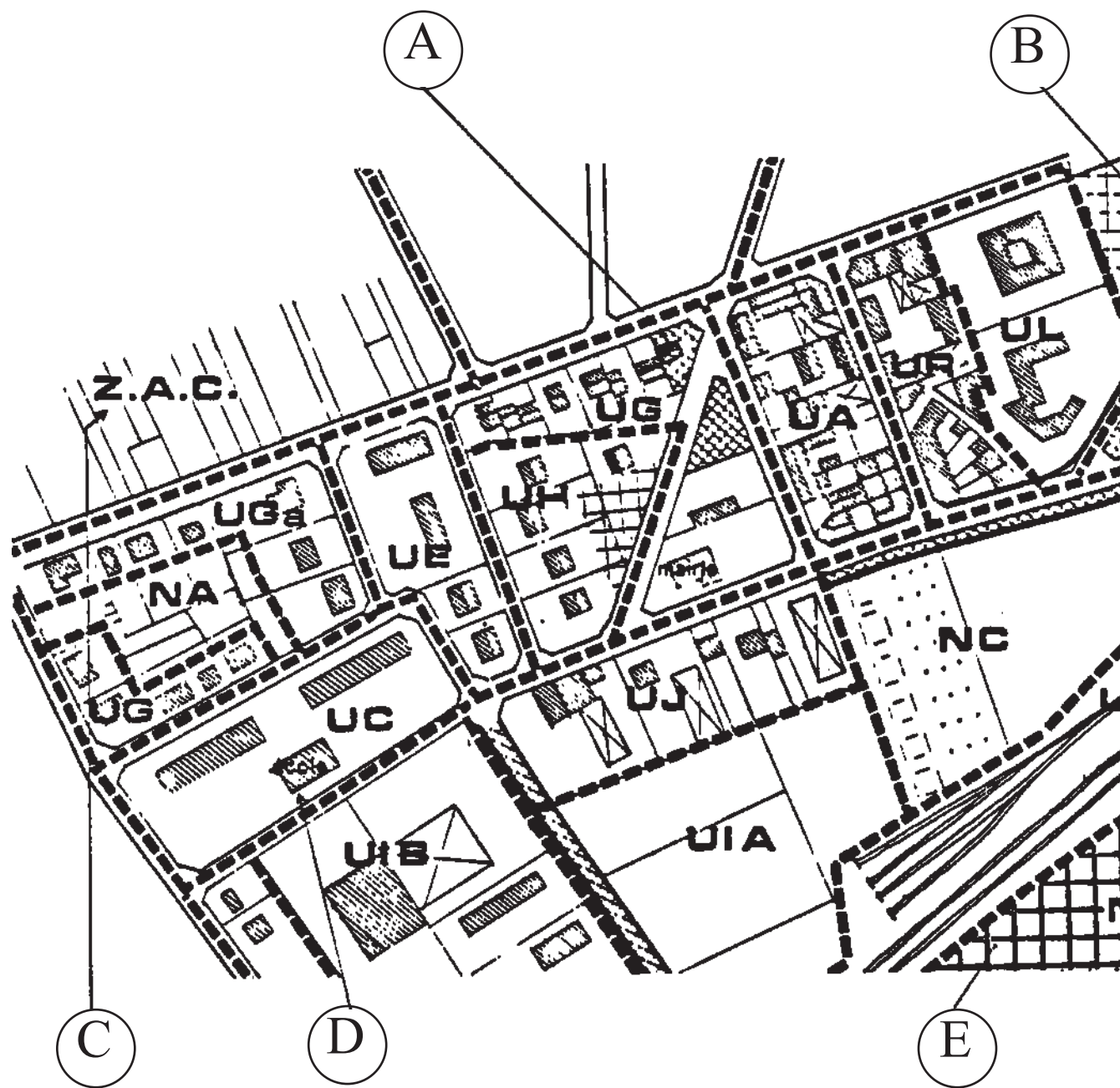
Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . Aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . A la reconstruction d'un immeuble dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

## **ARTICLE ND 15**

DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.



# ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex : UA, NC.)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex : UA, UE, ND,..).

## SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : UAa : secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

## ZONES URBAINES

Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UG ...).

## ZONES NATURELLES

Elles sont constituées de terrain non équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre N (ex : NA, NC, ND).

On distingue ;

- . les zones urbanisables à plus ou moins longue échéance qui appellent un aménagement d'ensemble (NA);
- . Les zones à protéger en raison des richesses économiques, agricole ... (NC);
- . Les zones à protéger en raison de la qualité des sites ou de la présence de risques ou nuisances qui rendent les terrains inconstructibles (ND).

## ZONE D'ACTIVITES

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entrepôts ou des bureaux. Elles sont désignées par un sigle commençant par les lettres UI. Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles. On désigne par l'expression «zone de fait» (correspondant au sigle UIB), une zone d'activités ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

terrain désigné par le POS comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, etc.). Le terrain devient dès lors inconstructible pour toute autre opération (voir l'annexe D1 du POS et la définition de «mise en demeure d'acquiescer »)

## ESPACE BOISÉ NON CLASSÉ :

Le POS peut désigner des espaces boisés, dits non classés (aire de jeux, square, jardins, pour lesquels les modes d'utilisation du sol ne doivent pas compromettre le boisement.

## EQUIPEMENT PUBLIC :

C'est un ouvrage (hôpital, caserne de pompiers, stade...) appartenant à une collectivité publique ou d'intérêt général (Etat, Département, Commune)

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (voir définition)

## ESPACE BOISÉ CLASSÉ :

Le POS peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, forêts, parcs...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, camping etc.).

Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.





# OCCUPATION DU SOL

## AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa profondeur excède 2 mètres.

## EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa hauteur excède 2 mètres.

## GROUPE D'HABITATIONS

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

## INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des «installations classées pour la protection

de l'environnement» quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- . la commodité du Voisinage,
- . la sécurité,
- . la salubrité,
- . la santé publique,
- . l'agriculture,
- . la protection de la nature et de l'environnement,
- . la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

## LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété, n'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

# VOIRIE

## **EMPRISE ET PLATEFORME D'UNE VOIE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

## **VOIE EN IMPASSE**

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères...);

## **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, le téléphone. L'électricité et l'éclairage public, le gaz:

## **ZONE NON AEDIFICANDI**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

## MARGE DE REcul (OU REcul)

C'est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie. La valeur de cette marge est indiquée sur le plan ou fixée par le règlement.

## LIMITES SEPARATIVES

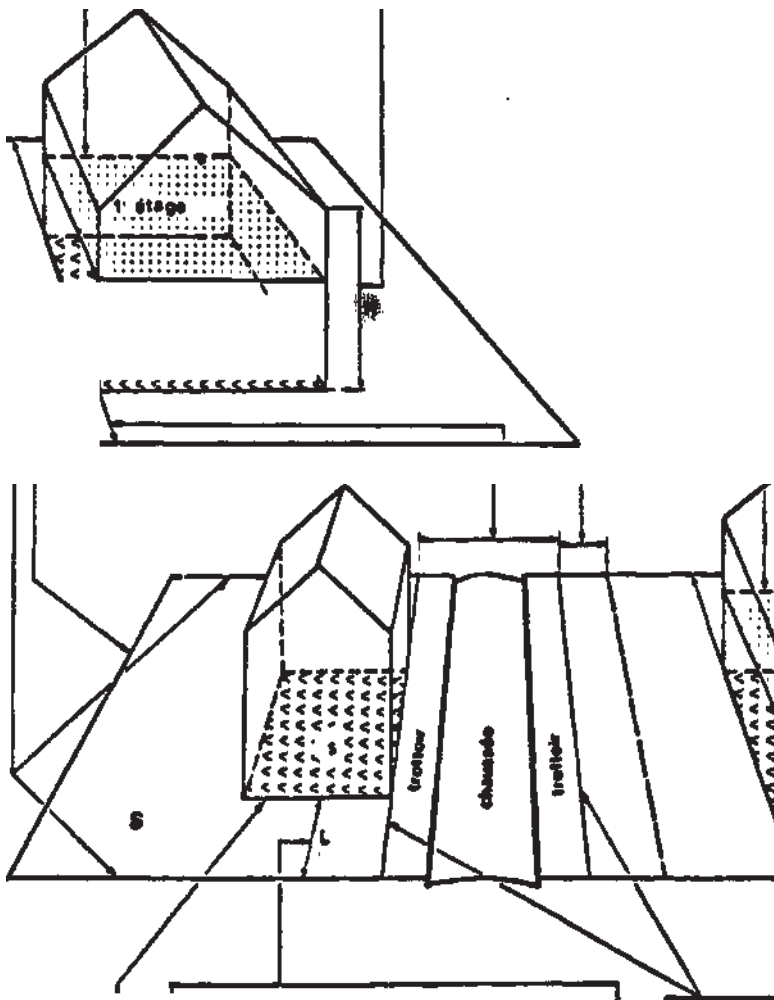
Ce sont les limites d'une propriété autres que l'alignement.

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL OU C.O.S.

Il exprime la quantité maximum de surface de plancher que l'on peut construire en fonction de la surface du terrain.

## HAUTEUR «H»

Elle se mesure en général à l'égout du toit.



## MARGE D'ISOLEMENT «L»

C'est la distance qui sépare toute construction des limites séparatives de la propriété.

## ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

## EMPRISE AU SOL «E»

Elle définit la surface au sol qu'occupe une construction. Elle s'exprime en pourcentage.

$$E = s/S \times 100$$

s = surface au sol occupée par la construction

S = surface du terrain

## LARGEUR DE FAÇADE

C'est la largeur d'un terrain au droit d'une construction existante ou projetée.

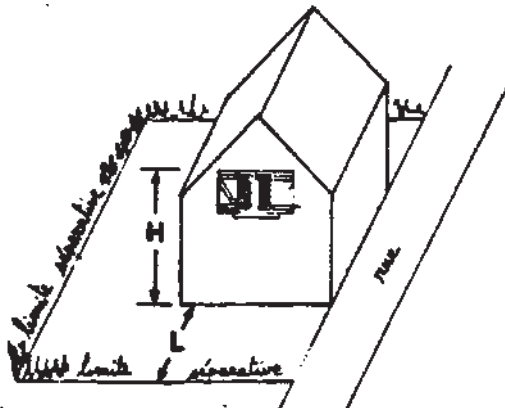
## ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## MARGE D'ISOLEMENT « L »

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur de la construction



Cas particulier illustré dans le croquis ci-contre : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la différence d'altitude entre le terrain naturel et le linteau de la baie.

## MARGE SPECIALE D'ISOLEMENT

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

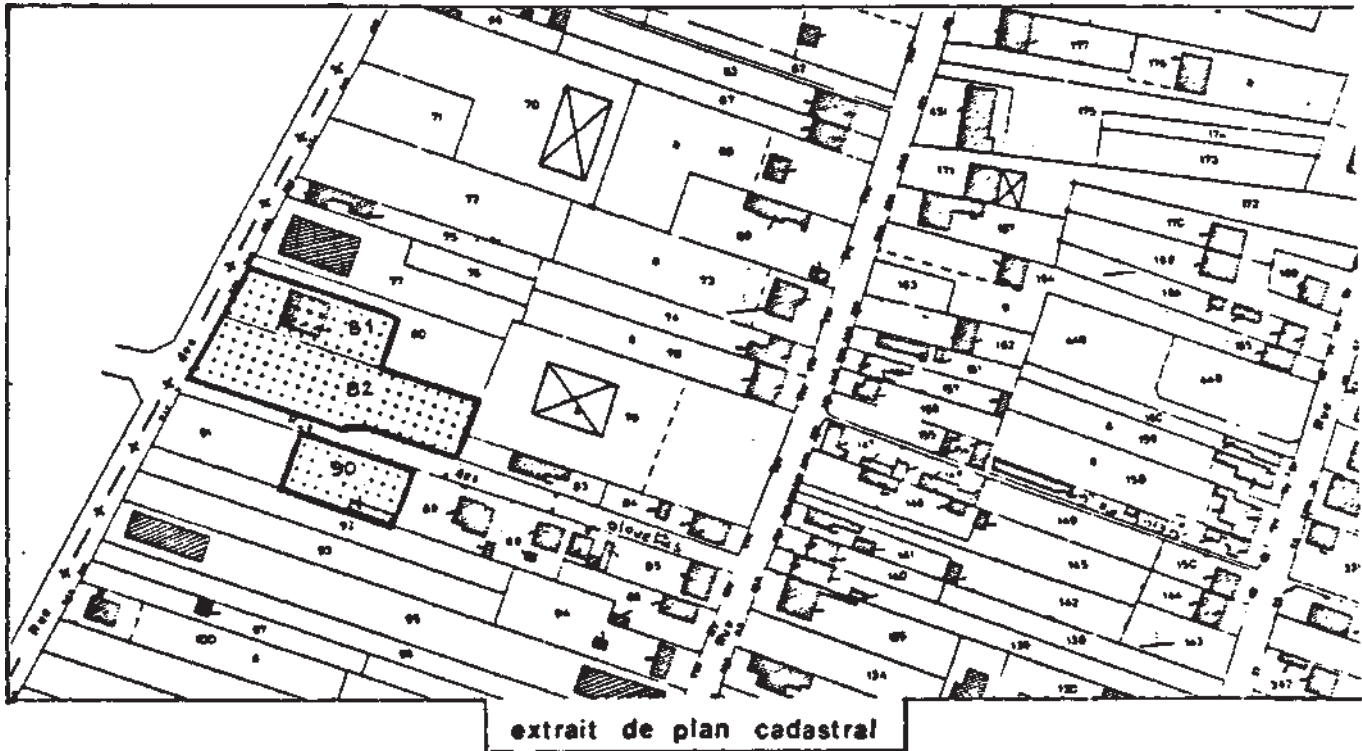
# TERRAIN

## PARCELLE

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

## TERRAIN OU PROPRIETE FONCIERE

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire.



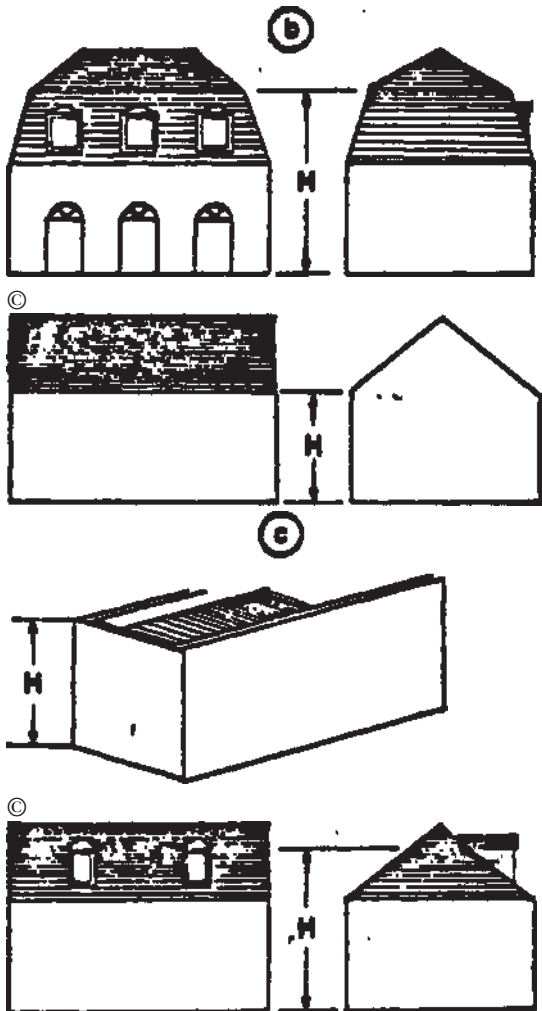
Exemple :

les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent deux propriétés foncières au sens du droit des sols.

# HAUTEUR

La hauteur maximum (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- a) l'égoût du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
- b) l'égoût du terrasson pour les toitures «brisées» et notamment celles dites «à la mansard»,
- c) le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrassées ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères,
- d) l'égoût des lucarnes.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel, en un point déterminé et la partie la plus élevée de la construction. Ex: faîtage.

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

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou propriété foncière - voir définition page 9).

Exemple :

sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,2, il pourra être construit :  $1000 \times 0,20 = 200\text{m}^2$

## DEPASSEMENT DU C.O.S.

Il s'agit d'un supplément de COS donné en contrepartie du versement à la commune d'une taxe, dite de surdensité. Le dépassement de COS n'est possible que si le règlement (article 15) le prévoit et si le FOS a été publié ou approuvé.

## C.O.S. RESIDUEL

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti,

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,3, on peut réaliser  $1000 \times 0,3 = 300 \text{ m}^2$  de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m<sup>2</sup> ; d'où le COS résiduel est de : 0,1.

## C.O.S. VOLUMETRIQUE

C'est le rapport entre le volume de construction qu'il est possible de construire et la superficie du terrain. Cette notion s'applique dans les zones d'activités, afin de tenir compte des variations de hauteur suivant le type des bâtiments, qui peuvent aller de 2 m. pour les bureaux jusqu'à 10 m. ou plus pour des entrepôts. Le COS volumétrique fixe un volume maximum à ne pas dépasser. Il se distingue du COS des zones d'habitations, qui, cela a été dit ci-dessus, fixe une SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE à ne pas dépasser.

## SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) déduction faite des surfaces de plancher hors oeuvre :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ex : porche...);
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production ;
- affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 77-170 du 28.12.77 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette.



# DIVERS

## ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un plan d'occupation des sols peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible.

## DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.O.P.)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général, la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

## DEROGATION

Les règles définies par un P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

## MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, département, Etat...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.O.S. est rendu public ou approuvé.

## PREEMPTION (droit de préemption)

Une collectivité publique ou un organisme agréé (établissement public, société d'économie mixte) possédant un droit de préemption peut acquérir, en priorité, un terrain que le propriétaire souhaite vendre. Cette mesure est applicable dans les Zones d'aménagement Différé (Z.A.D.) créées avant le 01.06.1987 et depuis le 01.06.1987, dans les parties de Z.A.D. non couvertes par un Plan d'Occupation des Sols rendu public. Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé. Lorsqu'il y a droit de préemption, le propriétaire du bien doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire de ce droit (commune, département, Etat...). (La déclaration doit être adressée à la commune, par pli recommandé avec accusé de réception ou déposée contre décharge).

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux Zones d'Intervention Foncière (Z.I.F.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines (matérialisées par le sigle U - ex : UA, UG,...) et des zones d'urbanisation future (matérialisées par le sigle NA), pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux, et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un Plan d'occupation des Sols rendu public ou approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Le droit de préemption urbain peut également s'appliquer sur tout ou partie des zones situées dans les Zones d'aménagement Concerté (Z.A.C.) dotées d'un Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) approuvé.

Le droit de préemption urbain est établi de plein droit dans les parties de Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) situées dans une zone urbaine ou zone d'urbanisation future couverte par un Plan d'Occupation des Sols rendu public.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce choix, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation du bien, se situe au plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le Plan d'Occupation des Sols.

## SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc.).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan d'Occupation des Sols par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan d'Occupation des Sols.

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation ;

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur ;

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

Les terrains situés dans une Z.A.C. dont le P.A.Z. (Plan d'Aménagement de Zone) est approuvé, peuvent être soumis au droit de préemption urbain.

## ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.)

Zone instituée en vue de créer ou de rénover des secteurs urbains, d'établir des âmes d'activités, ou de constituer des réserves foncières.

### **\*Dispositions relatives aux Z.A.D. créées avant le 01.06.1967**

Les parties de la Z.A.D. sont soumises au droit de préemption. Ce droit peut être exercé pendant 14 ans, à compter de la publication de l'acte qui a créé la Zone d'Aménagement Différé.

Le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire de la Z.A.D. d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la Z.A.D., révisé en fonction des variations du coût de la construction.

### **\*Dispositions relatives aux Z.A.D. créées après le 01.06.1987**

Les Zones d'Aménagement Différé ne pourront être créées que dans les communes non dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public. Cette possibilité sera toutefois temporaire.

En effet, lorsque le Plan d'Occupation des Sols sera rendu public :

Les parties de Z.A.D., situées en zone urbaine ou zone d'urbanisation future, seront de plein droit soumises au droit de préemption urbain.

Les parties de Z.A.D. couvertes par le plan, mais qui ne sont pas situées en zone urbaine ou zone d'urbanisation future, seront supprimées de plein droit.

Seules les parties non couvertes par le plan demeureront en Z.A.D. et resteront soumises au droit de préemption.

Par rappel, les droits de préemption et préemption urbain sont ouverts soit à une collectivité publique, soit à un établissement public, soit à une société d'économie mixte.

# ANNEXE II

## RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.O.S.

(Cf Art. 2 du Titre I - DISPOSITIONS GENERALES)

### Article R 111.2

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

Article R 111.3 - La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59.701 du 6 JUIN 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal.

### Article R 111.3.2

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

### Article R 111.4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

### Article R 111.14

L'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

- a) La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L 332.15 ;

Les participations visées aux articles L 332.6.1 (2\*) et L 332.9 ;

La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés.

### Article R 111.14.2

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

### Article R 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er OCTOBRE 1983, ou

postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2ème alinéa de l'article R 122.22.

### **Article R 111.21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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.

# ANNEXE III

## NORMES DE STATIONNEMENT

### 1 - LOGEMENTS

Les besoins en places de stationnement pour les logements dépendent de plusieurs paramètres parmi lesquels le revenu, la taille des ménages, 1 > situation géographique.

Il sera en moyenne prévu pour les logements collectifs :

Logements sociaux : 1,5 place par logement de 3 pièces principales et plus

1 place par logement de 2 pièces principales et pour les studios.

Foyers de personnes âgées et maisons de retraite : 0,1 à 0,2 par chambre ou studio.

Autres logements : 2 places par logement de 3 pièces principales et plus

1,5 place par logement pour les studios et logements jusqu'à 2 pièces principales.

Pour les maisons individuelles : 1,5 place par maison (pour logements sociaux)

2 places par maison (autres)

### 2 - BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Les besoins en place de stationnement pour les bureaux varient en fonction des possibilités de desserte en transport en commun.

- bonne desserte : il sera exigé 40 % de la surface de plancher hors oeuvre
- mauvaise desserte : il sera exigé 60 % de la surface de plancher hors oeuvre
- pas de desserte : il sera exigé 80 % de la surface de plancher hors oeuvre

### 3 - INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.

Pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher calculé hors oeuvre, il sera prévu :

NATURE DE L'ACTIVITE	QUALITE DE LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN		
	BONNE	MOYENNE	MAUVAISE
Groupe I (1 emploi par 26 m <sup>2</sup> de plancher)	13 places 10 places	18 places 13 places	22 places 15 places
industries : automobiles, électriques, de précisions. Groupe II (1 emploi par 32 m <sup>2</sup> de plancher)	6 places 4 places	7 places 5 places	10 places 7 places
industries : chimiques, mécaniques, plastiques, polygraphiques, transports. Groupe III (1 emploi par 55 m <sup>2</sup> de plancher)			
industries alimentaires, bâtiment et T.P cuir, verre, céramiques, matériaux de construction. Groupe IV (1 emploi pour 75 m <sup>2</sup> de plancher)			
Energie, sidérurgie, grosse métallurgie, transformation des métaux, industrie du bois.			

### 4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR DIVERS EQUIPEMENTS

#### **Commerces, hôtels, restaurants, station-service**

25 places de stationnement pour 1000 m<sup>2</sup> de surface commerciale brute

9 places de stationnement pour 10 chambres

3 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

12 places de stationnement par station-service

**Camping - caravanning**

1 place de stationnement par tente et par caravane

**Enseignement supérieur**

- Si la desserte pour les transports en commun est bonne

20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel)

- Si la desserte pour les transports en commun est mauvaise

30 places pour 100 personnes.

**Lycée et C.E.S.**

1 place pour 20 élèves primaires

**Ecoles primaires et écoles maternelles**

1 place par classe et par emploi administratif

**Hôpitaux, cliniques**

Si la desserte par les transports en commun est bonne : 25 places pour 100 lits.