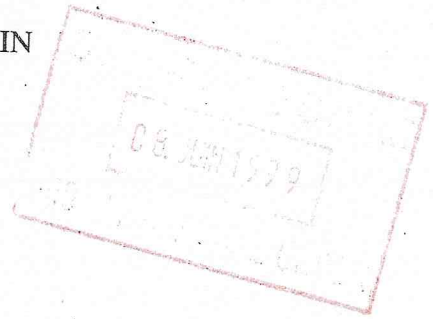




RUELISHEIM

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

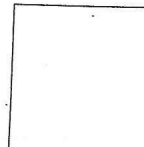
P.O.S. APPROUVÉ

3. REGLEMENT

REVISION
P.O.S. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU : 27 MAI 1999

Le Maire 

ADAUHR SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'URBANISME
--

Date: Mai 1999


5

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de **RUELISHEIM** à l'exclusion de la partie du ban communal délimitée sous : "Zone pour laquelle la révision du P.O.S. est différée".

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles du plan d'occupation des sols de RUELISHEIM approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 1977 et modifié par délibération du Conseil Municipal du 19 novembre 1984.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.O.S. s'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA ;
- la zone UC ;
- la zone UD, qui comprend les secteurs UDa et UDb ;
- la zone UE.

POS modifié

3.2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone NA
Elle comprend les secteurs **NAa, NAb, NAc1, NAc2, NAc3** ;
- la zone NB
- la zone NC
Elle comprend les secteurs NCa, NCb, NCc et NCd ;
- la zone ND
Elle comprend les secteurs NDa et NDb.

Article 4 : Adaptations mineures

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Elle couvre la partie ancienne de l'agglomération, caractérisée par des volumes généreux dont la préservation et la mise en valeur constituent un objectif d'aménagement.

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

UA 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et correspondant au caractère de la zone.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - l'édification et la transformation de clôtures ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UA**.
- 1.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles **UA 3** à **UA 15**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 1.4. La démolition de tout ou partie de constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 1.5. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 2.2.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les dépôts de véhicules contenant plus de 10 unités ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe **UA 1.2.**
- 2.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique .

3.2. Voirie

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

3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif, conformément aux textes en vigueur ; ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales - les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de l'axe de la voie qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Le long de la rue Principale et de la rue Verte les constructions sur rue doivent être édifiées à l'alignement.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul, les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives des parcelles.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

- 7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :

7.2.1. la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

7.2.2. des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles.

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.

- 7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être telle qu'elle ne compromette pas l'accessibilité des services de secours et de lutte contre l'incendie.

- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UA 9 : Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol ne peut excéder les 75 % de la superficie du terrain.

9.2. Le dépassement de coefficient peut être autorisé :

- en cas de reconstruction, l'emprise au sol initiale pouvant alors être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires et ne dépassant pas un niveau à l'égout tels que appentis ou hangars ;
- pour des constructions à usage d'activités ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit ;
- lorsque l'application des règles UA 6, UA 7 et UA 10 ne permet pas l'édification d'une construction d'au moins 140 m² de surface hors œuvre nette ;
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Le nombre de niveaux quelqu'en soit l'usage ne pourra excéder DEUX non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque leur hauteur ne dépasse pas de plus de 1,50 m le niveau moyen du terrain naturel .

10.2. La hauteur des constructions, compte non tenu des superstructures de faible emprise reconnues indispensables, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

UA 11 : Aspect extérieur

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3. Toitures

Néant

11.4. Clôtures

Les clôtures seront constituées de murs plein enduits, d'une hauteur maximum de 2 mètres et réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue.

UA 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres non affectés aux aires de manoeuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonniers doivent être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **UA**. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **UA 3** à **UA 12**.

UA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à usage principal d'habitat et de services à la population, comportant aussi des équipements publics.

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

UC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1.** Sous réserve des dispositions de l'article UC-2, toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et correspondant au caractère de la zone.
- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - l'édification et la transformation de clôtures ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC**.
- 1.3.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles **UC 3** à **UC 15**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 2.2.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les dépôts de véhicules contenant plus de 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe **UC 1.2.**

2.4. La création d'exploitations agricoles.

2.5. Les établissements commerciaux de plus de 500 m² de surface hors œuvre nette.

2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie

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

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

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à deux accès.

Toutefois, le nombre d'accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes en vigueur et à leurs adaptations locales. Ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

4.3. Electricité et télécommunications

Les réseaux de distribution d'électricité et les réseaux de télécommunication seront souterrains.

UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les terrains à bâtir constitués par voie de lotissement, doivent avoir une superficie au moins égale à 600 m².

UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ; cette distance est portée à 5 mètres le long des routes départementales.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
 - 7.2.1.** si elles s'adossent à des constructions existant sur le fond voisin sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur.
 - 7.2.2.** au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur limite et leurs longueurs cumulées sur limite ne dépassent pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être telle qu'elle ne compromette pas l'accessibilité des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UC 9 : Emprise au sol

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2.** Dans le cas de constructions à usage principal d'activités économiques cette emprise peut être portée aux deux tiers de la superficie du terrain.

UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Le nombre de niveaux quelqu'en soit l'usage ne pourra excéder DEUX non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque leur hauteur ne dépasse pas de plus de 1,50 m le niveau moyen du terrain naturel .

10.2. La hauteur des constructions, compte non tenu des superstructures de faible emprise reconnues indispensables, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

UC11 : Aspect extérieur

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Clôtures

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur-bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie , l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
- soit d'un mur plein n'excédant pas 1 m de hauteur.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

UC 12 : Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, et selon les normes minimales figurant en annexe.

12.2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogation à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain ; toutefois, s'agissant de constructions à usage principal d'activités économiques, cette superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,50.

UC 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé, sous réserve de l'application des articles UC 3 à UC 13, pour l'agrandissement des logements existants s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

CHAPITRE III - ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à usage d'habitat de faible densité comportant aussi des équipements publics à emprise importante ; elle comprend le secteur **UDa** correspondant à une partie de la cité minière .

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

UD 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Les constructions et les lotissements à usage d'habitation et leurs annexes .

1.2. Les constructions et les équipements publics d'intérêt communal et les opérations inscrites sous "emplacements réservés ".

1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- l'édification et la transformation de clôtures;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public;
- les aires de stationnement ouvertes au public;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone;

1.4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UD 3 à UD 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

UD 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

2.1. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

2.2. Les constructions et modes particuliers d'utilisation du sol autre que ceux visés à l'article UD 1.

2.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UD 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2. voirie

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

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

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à deux accès.

Toutefois, le nombre d'accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UD 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes en vigueur et à leurs adaptations locales. Ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales - tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux de distribution d'électricité et les réseaux de télécommunication seront souterrains.

UD 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les terrains à bâtir constitués par voie de lotissement, doivent avoir une superficie au moins égale à 600 m².

UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ; cette distance est portée à 5 mètres le long des routes départementales.

UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

7.2.1. si elles s'adossent à des constructions existant sur le fond voisin sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur.

7.2.2. au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur limite et leurs longueurs cumulées sur limites ne dépassent pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;

7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être telle qu'elle ne compromette pas l'accessibilité des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UD 9 : Emprise au sol

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

UD 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Le nombre de niveaux quelqu'en soit l'usage ne pourra excéder DEUX non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque leur hauteur ne dépasse pas de plus de 1,50 m le niveau moyen du terrain naturel.
- 10.2** La hauteur des constructions, compte non tenu des superstructures de faible emprise reconnues indispensables, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.3.** Dans le secteur **UDa**, la hauteur des constructions est limitée à UN niveau à l'égout du toit, quelle que soit son affectation; cette limitation ne s'applique pas aux sous-sol lorsque leur hauteur ne dépasse pas de plus de 1,50 m le niveau moyen du terrain naturel.

UD 11 : Aspect extérieur

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Clôtures

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur-bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie , l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
- soit d'un mur plein n'excédant pas 1 m de hauteur .

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

UD 12 : Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisés en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, et selon les normes minimales figurant en annexe.

12.2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogation à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UD 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UD 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,30.

UD 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé, sous réserve de l'application des articles UD 3 à UD 13, pour l'agrandissement des logements existants s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

CHAPITRE IV - ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, artisanales, et de service .

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

UE 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'elles soient édifiées à proximité des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure.
- 1.3. L'aménagement ou l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 1.4. Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités admises.
- 1.5. L'édification et la transformation de clôtures compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.6. La reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles **UE 3** à **UE 15**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général et à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1.** Les constructions et les lotissements à usage exclusif d'habitation.
- 2.2.** Les constructions à usage agricole.
- 2.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article **UE 1.4.**
- 2.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic. La largeur des plates-formes de voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales - les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées sur place moyennant un dispositif approprié.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

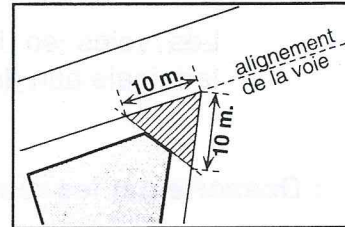
UE 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques et sauf nécessités découlant de la nature des activités, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont deux côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.



- 6.2. Le long de la route départementale n° 20, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 20 m.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3. Règles d'implantation particulières

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être telle qu'elle ne compromette pas l'accessibilité des services de secours et de lutte contre l'incendie.

- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **UE 6, 7, 8, 12 et 13.**

UE 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

UE 11 : Aspect extérieur

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

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

Les clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

UE 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes minimales portées en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manoeuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle. Ces surfaces comprennent les espaces boisés mentionnés en 13.3..

13.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.

13.3. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver ou à créer " sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **UE**. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **UE 3** à **UE 13**.

UE 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

12.10 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport entre la surface occupée par les constructions et la surface totale du terrain. Il est exprimé en pourcentage.

12.11 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, urbanisable dans le cadre du présent POS sous conditions particulières ; elles se répartit en 5 secteurs : NAa , NAb, NAc1, NAc2 et NAc3.

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

NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini en annexe s'il n'y a pas création de nouveaux logements et dans le respect des dispositions des articles UC 3 à UC 15 ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 15 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone NA.
- les opérations prévues au plan sous "emplacements réservés".

1.2. Dans les secteurs NAa , NAb, NAc1, NAc2 et NAc3, et dans le respect des règles UC3 à UC15, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment sous forme de lotissements ou groupes d'habitation, et après restructuration préalable du parcellaire, à condition :

- que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs, que leurs caractéristiques soient suffisantes pour assurer la desserte de l'ensemble du

POS modifié

secteur, et qu'ils soient réalisés selon un schéma d'ensemble reporté en annexe au présent règlement, assurant l'aménagement cohérent des secteurs et leur intégration dans le site et le paysage environnant ;

- que le projet porte sur des terrains d'une superficie minimale de 1 ha pour le secteur **NAa** et 0,5 ha pour, le secteur **NAb** ou sur la totalité de l'îlot résiduel, si sa superficie est inférieure aux superficies minimales requises.
- que pour les secteurs **NAc1**, **NAc2** et **NAc3**, le projet porte sur l'ensemble de chacun des secteurs.

NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **NA 1**.
- 2.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NA 3 : Accès et voirie

Néant.

NA 4 : Desserte par les réseaux

Néant.

NA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

NA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

NA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

NA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

NA 9 : Emprise au sol

Néant.

NA 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

NA 11 : Aspect extérieur

Sauf dans les secteurs NAa , NAb, NAc1, NAc2 et NAc3, seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation agricole ou rendues nécessaires pour des raison de sécurité

NA 12 : Stationnement

Néant.

NA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver ou à créer" sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

Article 1

Article 2

Article 3

Article 4

Article 5

Article 6

Article 7

Article 8

Article 9

Article 10

Article 11

Article 12

Article 13

Article 14

Article 15

Article 16

Article 17

Article 18

Article 19

CHAPITRE II - ZONE NB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle proche des zones urbanisées et équipées, qui n'est pas protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la qualité des sites.

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

NB 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 1.2. L'édification et la transformation de clôtures.
- 1.3. Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone .
- 1.4. Les opérations inscrites sous "emplacements réservés ".

NB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **NB 1**.
- 2.2. Les lotissements et groupes d'habitation, les immeubles d'habitation collectifs.
- 2.3. La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NB 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

3.2. Voirie

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

NB 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions de la réglementation sanitaire sont applicables.

NB 5 : Caractéristiques des terrains

Les constructions autorisées à l'article NB 1 doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimale de 1000 m².

NB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies .

NB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

7.2.1. si elles s'adossent à des constructions existant sur le fond voisin sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur.

7.2.2. au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur limite et leurs longueurs cumulées sur limite ne dépassent pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;

7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

NB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être telle qu'elle ne compromette pas l'accessibilité des services de secours et de lutte contre l'incendie.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

En l'absence de telles baies, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 4 mètres.

NB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **25 %** de la superficie du terrain.

NB 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Le nombre de niveaux quelqu'en soit l'usage ne pourra excéder DEUX non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque leur hauteur ne dépasse pas de plus de 1,50 m le niveau moyen du terrain naturel .

10.2 La hauteur des constructions , compte non tenu des superstructures de faible emprise reconnues indispensables , est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

NB 11 : Aspect extérieur

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Clôtures

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur-bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie , l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
- soit d'un mur plein n'excédant pas 1 m de hauteur.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

NB 12 : Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisés en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, et selon les normes minimales figurant en annexe.

12.2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogation à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

NB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au **tiers** de la superficie du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à **0,25**.

NB 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE NC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres. Elle comprend les secteurs :

- **NCa** recouvrant l'emprise de la station d'épuration intercommunale
- **NCb** recouvrant pour l'essentiel les zones inondables et les zones de discontinuité du bâti, où toutes constructions sont interdites ;
- **NCc** recouvrant un secteur comportant des activités éparses ;
- **NCd** recouvrant un secteur de vergers adjaçant à la zone urbaine.

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

NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Dans l'ensemble de la zone :

- les installations et travaux divers nécessaires à la prévention des risques ;
- l'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini en annexe s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- la construction de locaux annexes à des constructions existantes à une distance maximale de 10 m de celle-ci ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles **NC 3** à **NC 15** sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **NC**.
- les opérations prévues au plan de zonage sous "emplacements réservés".

1.2. Sauf dans les secteurs **NCa**, **NCb** et **NCd**, les constructions et installations liées à l'activité agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone ;
- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et qu'elles ne comportent pas plus de deux logements ;
- que les constructions ne soient pas situées dans les zones inondables délimitées au plan de zonage.

1.3. Dans le secteur **NCa**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

1.4. Dans le secteur **NCc**, les constructions et installations nécessaires aux activités existant au jour de l'approbation du P.O.S. , ainsi qu'une construction à usage d'habitation par activité , à condition qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence constante est nécessaire .

1.5. Dans le secteur **NCd**, les constructions annexes aux constructions existant dans la zone UC riveraine à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation.

1.6. Sauf dans les secteurs **NCa**, **NCb** et **NCc**, les abris légers pour animaux ne dépassant pas 20 m2 d'emprise au sol.

NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

2.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **NC 1** notamment :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes;
- les terrains de camping et de caravanage, les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, sauf dans le secteur **NCc**;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés à des constructions ou installations autorisées dans la zone .

2.2. La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NC 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie

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

NC 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions de la réglementation sanitaire sont applicables.

NC 5 : Caractéristiques des terrains

Les constructions autorisées à l'article NC 1.2. doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimale de 4 000 m².

NC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

NC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

NC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être telle qu'elle ne compromette pas l'accessibilité des services de secours et de lutte contre l'incendie.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

NC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **NC 6, 7, 8 et 12.**, sauf dans le secteur **NCc** pour lequel l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra dépasser 15 % de la superficie du terrain.

NC 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **12** mètres, compte non tenu des superstructures de faible emprise reconnues indispensables. Dans le secteur **NCc**, cette hauteur est limitée à **8** mètres.

NC 11 : Aspect extérieur

11.1. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3. Seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ou celles rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

Dans les zones inondables reportées au plan de zonage, seules les clôtures n'entravant pas le libre écoulement des eaux sont autorisées.

NC 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

NC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les constructions autorisées à l'article **NC 1.2.** doivent être accompagnées d'espaces plantés équivalent au moins à 10 % de leur emprise, et composés d'arbres de hautes tiges choisis parmi les essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **NC**. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **NC 3 à NC 13**.

NC 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

Les résultats de ces recherches sont présentés dans le tableau ci-dessous. On voit que les résultats sont très intéressants et qu'ils méritent d'être étudiés de plus près.

RECHERCHES SUR LA NUTRITION

Les recherches sur la nutrition ont été effectuées dans les conditions suivantes : les sujets ont été soumis à un régime alimentaire contrôlé pendant une période de six semaines.

RECHERCHES SUR LA RESPIRATION

RECHERCHES SUR LA CIRCULATION

Les recherches sur la circulation ont été effectuées dans les conditions suivantes : les sujets ont été soumis à un régime alimentaire contrôlé pendant une période de six semaines.

RECHERCHES SUR LA TEMPERATURE

Les recherches sur la température ont été effectuées dans les conditions suivantes : les sujets ont été soumis à un régime alimentaire contrôlé pendant une période de six semaines.

Les recherches sur la température ont été effectuées dans les conditions suivantes : les sujets ont été soumis à un régime alimentaire contrôlé pendant une période de six semaines.

Les recherches sur la température ont été effectuées dans les conditions suivantes : les sujets ont été soumis à un régime alimentaire contrôlé pendant une période de six semaines.

Les recherches sur la température ont été effectuées dans les conditions suivantes : les sujets ont été soumis à un régime alimentaire contrôlé pendant une période de six semaines.

CHAPITRE III - ZONE ND

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère boisé et de la qualité des sites et des paysages ; elle comprend le secteur **NDa** d'intérêt touristique et de loisirs et le secteur **NDb** correspondant au terroir minier.

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

ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative, ainsi qu'à la prévention des risques.
- 1.2. L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature dans le sens défini en annexe s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 1.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles **ND 3** à **ND 15** et sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général.
- 1.4. L'édification et la transformation de clôtures.
- 1.5. Dans le secteur **NDa**, les constructions et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires aux activités touristiques et de loisirs, à condition qu'ils soient réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent du secteur et son intégration dans le site et les paysages environnants.
- 1.6. Dans le secteur **NDb**, les installations, affouillements et exhaussement nécessaires à la remise en état des lieux et à la prévention des risques et nuisances.

ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Les constructions et modes particuliers d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article **ND 1** notamment :
 - le stationnement de caravanes isolées
 - les garages collectifs de caravanes
 - les terrains de camping et de caravanage, les parcs d'attractions
 - les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
 - les aires de jeux et de sport, sauf dans le secteur **NDa**.
- 2.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.

- 2.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ND 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie

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

ND 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions de la réglementation sanitaire sont applicables.

ND 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

ND 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

ND 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite .

ND 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être telle qu'elle ne compromette pas l'accessibilité des services de secours et de lutte contre l'incendie.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

ND 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **ND 6, 7, 8 et 12.**

Dans le secteur **NDa**, l'emprise au sol des constructions de toutes nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

ND 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **12 m**, compte non tenu des superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

ND 11 : Aspect extérieur

11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien devra correspondre au caractère de la zone.

11.2. Seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ou celles rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

11.3. Dans le secteur **NDa**, une harmonie et une cohérence d'ensemble entre l'implantation, les volumes et l'aspect des constructions, installations et plantations, devront être recherchées afin de permettre leur intégration dans le site.

ND 12 : Stationnement

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

ND 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ND 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **ND**.

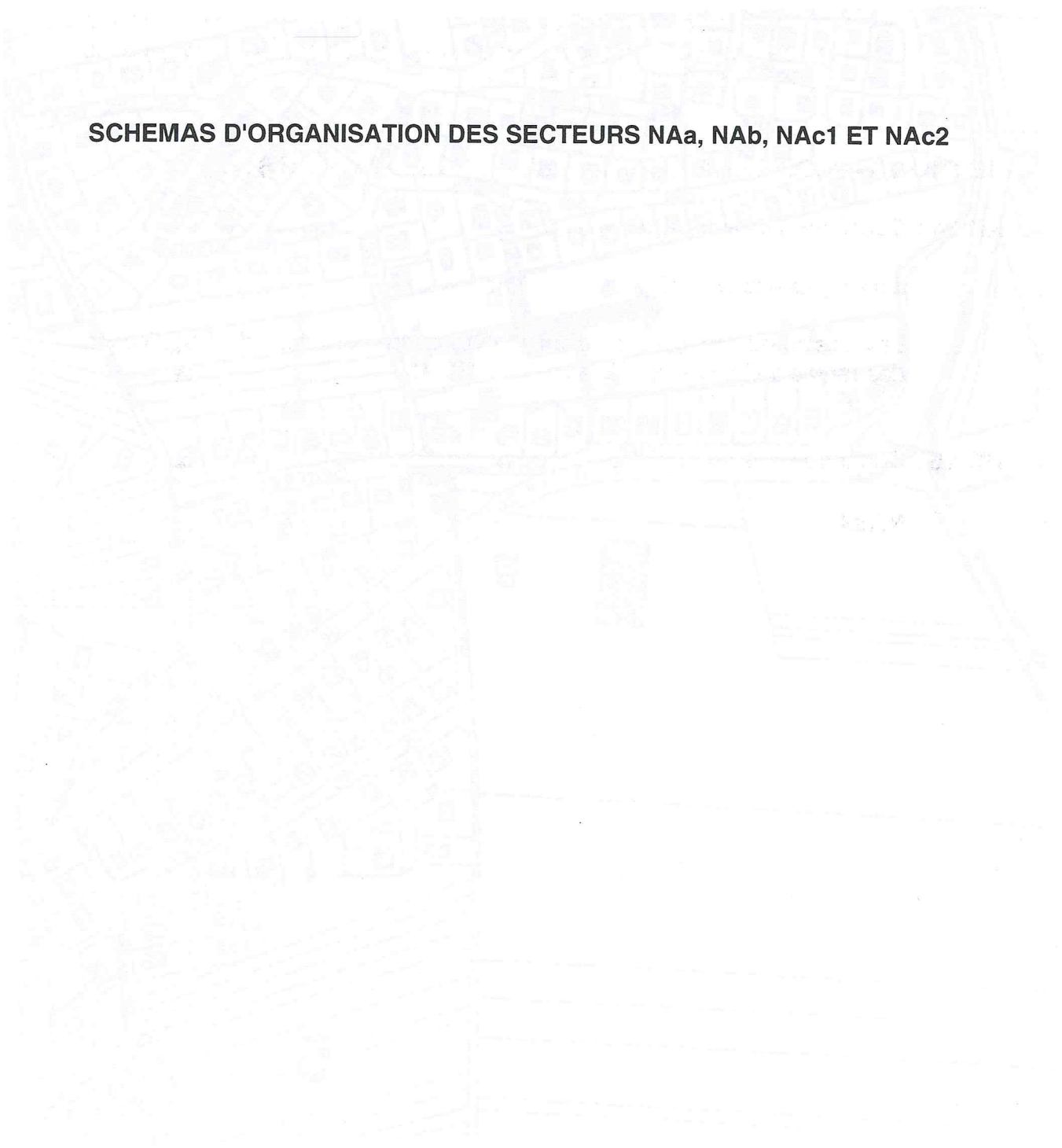
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **ND 3** à **ND 13**.

ND 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

ANNEXE

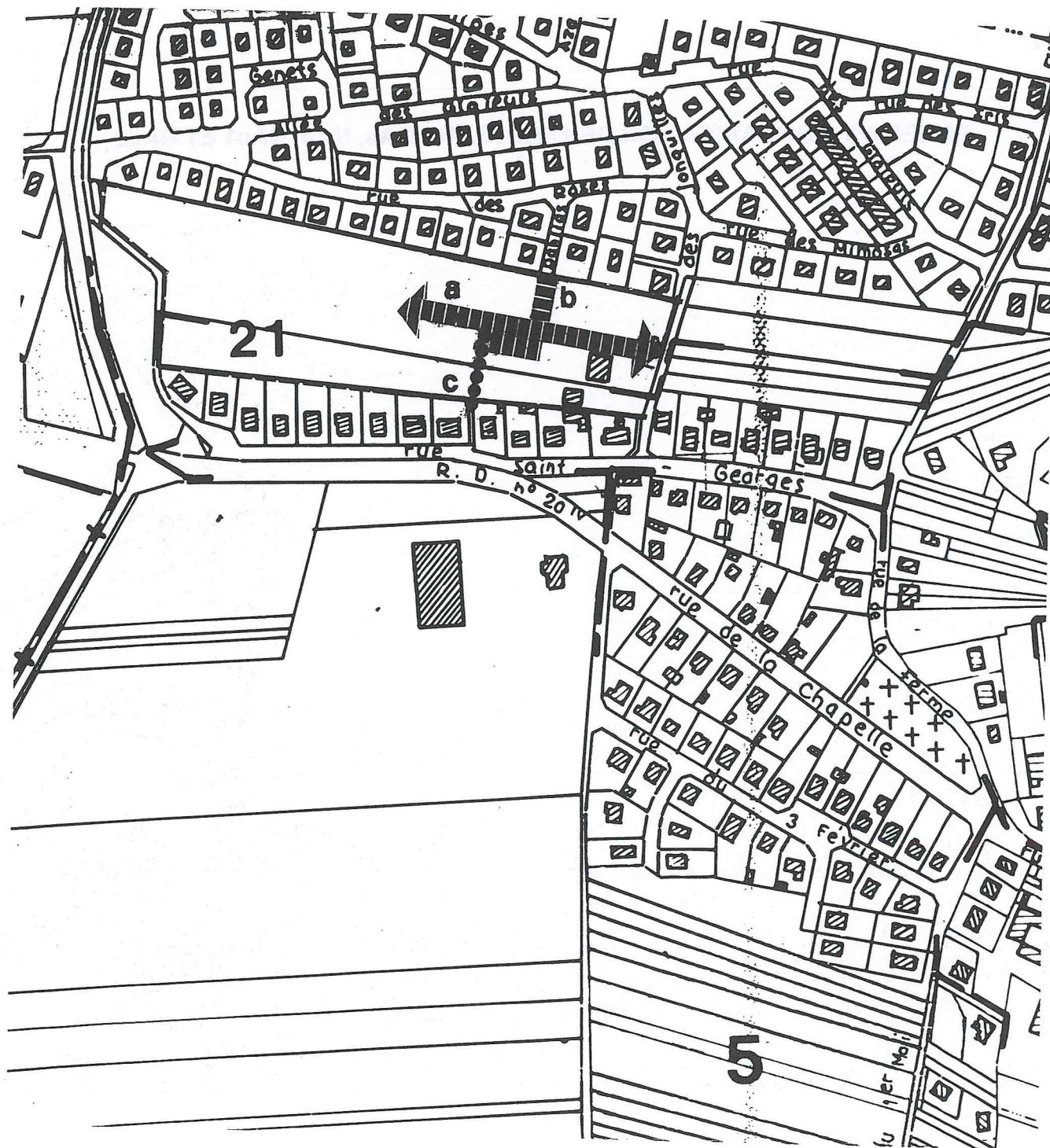
SCHEMAS D'ORGANISATION DES SECTEURS NAa, NAb, NAc1 ET NAc2



Secteur NAa "Rue des Jonquilles"

Il est desservi à partir de la rue des Jonquilles par une voie principale (a) ; une jonction (b) avec la rue des Dahlias est à aménager pour autoriser au moins une liaison piétonne qui se continue vers le Sud (c) pour déboucher sur la rue St-Georges par l'intermédiaire d'une emprise piétonne existante.

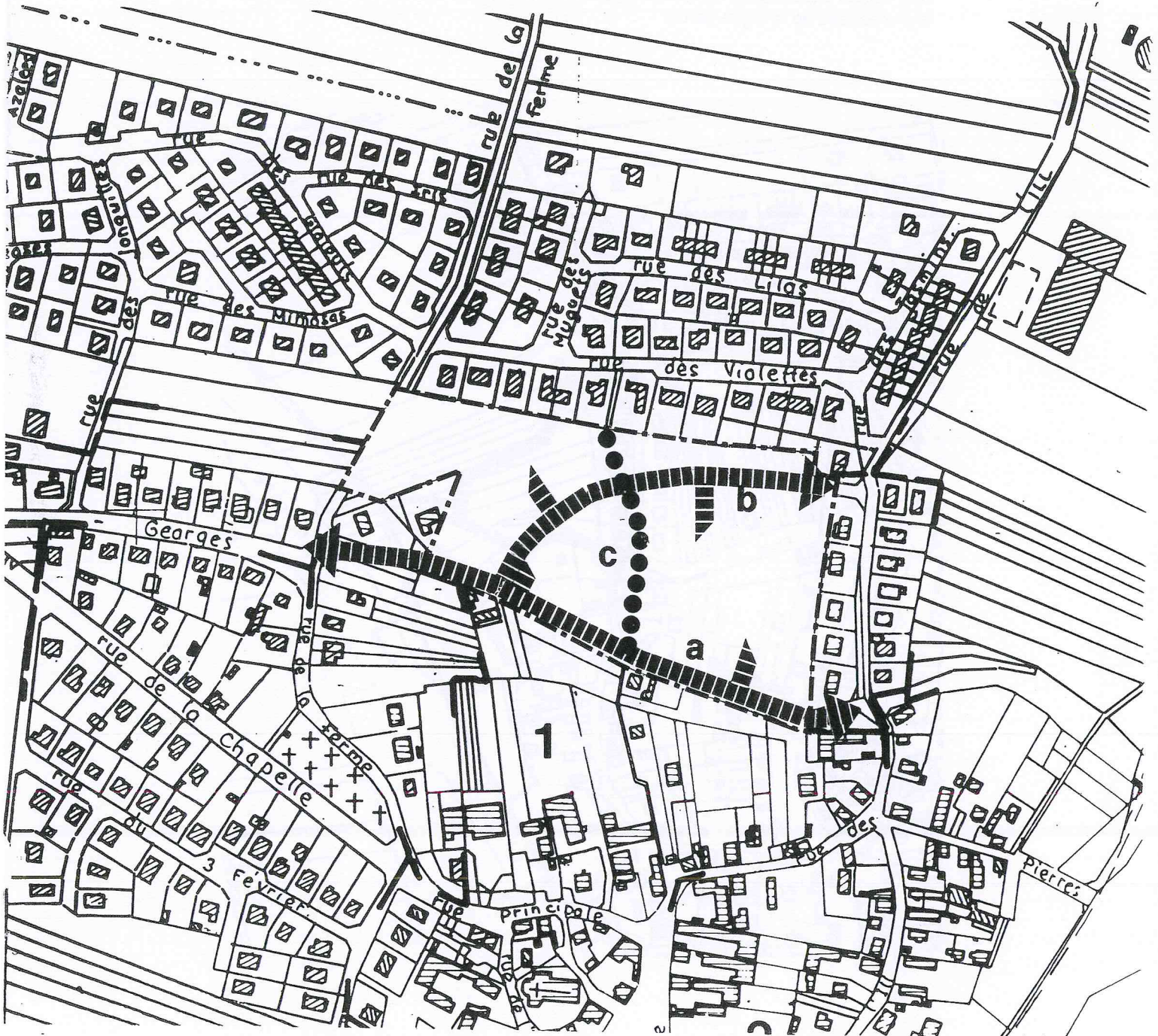
Si dans la partie Ouest, aucune possibilité de désenclavement ne peut être trouvée, toutes dispositions utiles doivent y être prises pour réduire l'effet d'impasse.



Secteur NAb "Rue des Prés"

Il s'organise autour de deux voies de désenclavement (a) Rue des prés et (b), joignant la rue des Jasmins, sur lesquelles peuvent être connectées d'autres voies pour irriguer l'ensemble du secteur.

La continuité piétonne (c), joignant la Rue des Violettes au centre village, devra être assurée soit par l'aménagement d'un sentier, soit en se confondant avec une voie de desserte urbaine modeste.



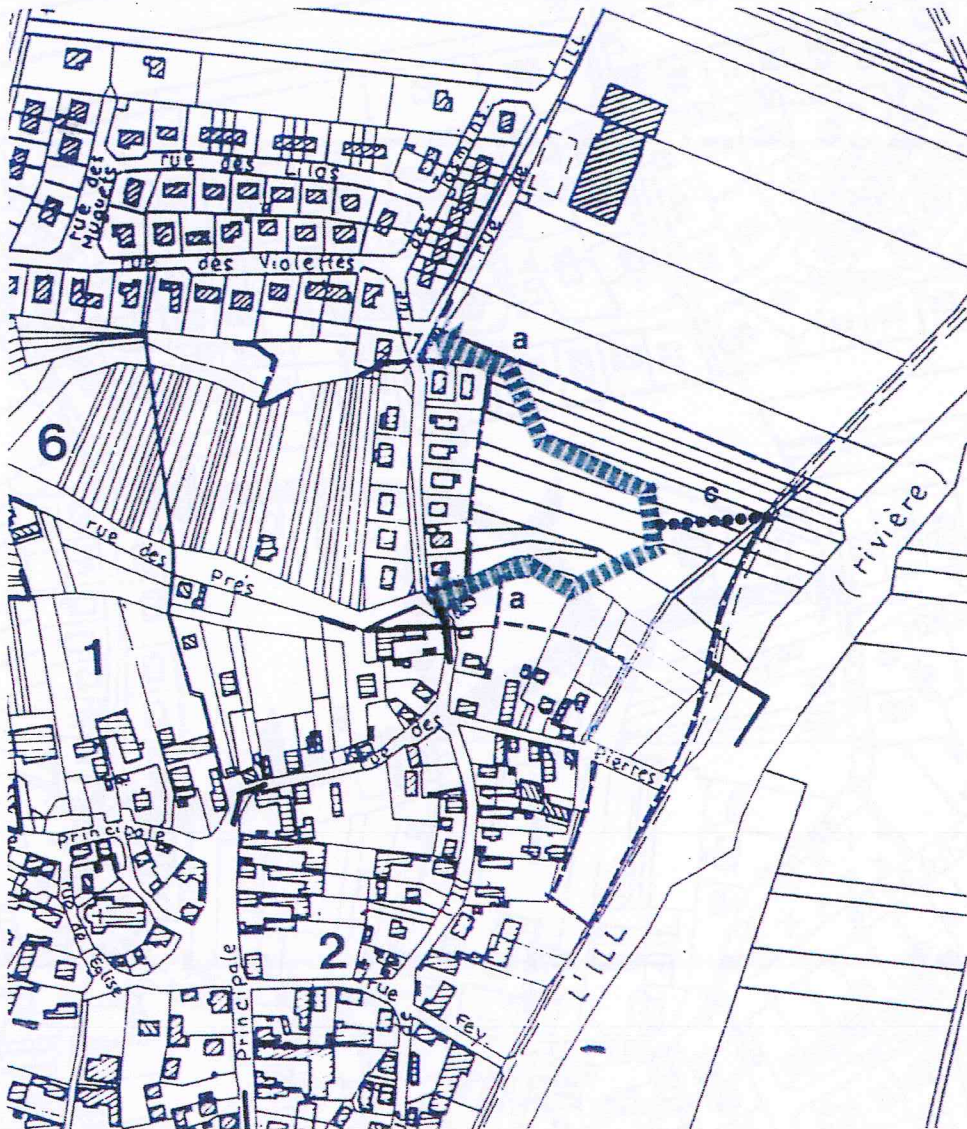
POS modifié

Secteurs NAc1 et NAc2:

Les secteurs sont desservis principalement par une voie (a) autorisant un bouclage sur la rue de l'III

Des voies secondaires peuvent être connectées sur les voies précitées pour irriguer l'ensemble du secteur.

Une liaison pédestre (c) peut avantageusement autoriser un accès du quartier sur la promenade de la digue de l'III.



Secteur NAa "Rue du 1er Mai"

Il est desservi principalement par un accès (a) débouchant sur la Rue du 1er Mai ; la continuité entre les lotissements situés au Nord et au Sud du secteur doit être assurée au droit des accès qui y sont préservés à cet effet, soit par l'aménagement de voies de desserte urbaine, soit par la préservation de cheminement piétons.

Un espace planté d'arbres de hautes tiges et de haies arborescentes (b) d'une largeur de 5 mètres au moins, doit être aménagé à l'Ouest du secteur pour ménager une transition agréable entre la zone agricole et l'espace bâti.



SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR NAc3

Le secteur NAc3 s'organise naturellement le long de la rue de la Forêt.

Pour assurer une bonne insertion du nouveau front urbain donnant sur un espace naturel ouvert, un espace à planter totalement inconstructible, d'au moins 5 mètres de largeur doit être aménagé en limite ouest du secteur ; il est composé de haies arbustives ou d'arbres de haute tige, choisies parmi les essences locales.

