

P . L . U .
Plan Local d'Urbanisme
(Forme Plan d'Occupation des Sols)

REVISION N°1

Modification n°2

Commune de CHÂBONS

Règlement

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification n°2 du P.O.S./P.L.U.,
en date du 2 octobre 2009.

Le Maire,

Octobre 2009

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

<i>Article 1 - Champ d'application territorial du plan</i>	<i>Page 5</i>
<i>Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol</i>	<i>Page 5</i>
<i>Article 3 - Division du territoire en zones</i>	<i>Page 9</i>
<i>Article 4 - Périmètre archéologique</i>	<i>Page 10</i>
<i>Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles</i>	<i>Page 10</i>
<i>Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol</i>	<i>Page 10</i>
<i>Article 7 - Rappel de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme</i>	<i>Page 13</i>
<i>Article 8 - Rappel de l'article L.123-10-1 du Code de l'Urbanisme</i>	<i>Page 14</i>

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

<i>Coupe et abattage d'arbres</i>	<i>Page 15</i>
<i>Défrichement</i>	<i>Page 15</i>
<i>Emplacement réservé</i>	<i>Page 15</i>
<i>Alignement - Emprise / Trouée</i>	<i>Page 17</i>
<i>Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)</i>	<i>Page 18</i>
<i>Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)</i>	<i>Page 18</i>
<i>Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)</i>	<i>Page 18</i>
<i>Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)</i>	<i>Page 18</i>
<i>Annexes à l'habitation - Piscine - Reconstruction à l'identique</i>	<i>Page 19</i>
<i>Constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles</i>	<i>Page 19</i>
<i>Règle de réciprocité</i>	<i>Page 20</i>

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<i>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone</i>	<i>UA-UB-UC</i>	<i>Page 22</i>
<i>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone</i>	<i>UI</i>	<i>Page 32</i>
<i>Chapitre III - Dispositions applicables à la zone</i>	<i>UZ</i>	<i>Page 39</i>

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

<i>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone</i>	<i>NA</i>	<i>Page 44</i>
<i>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone</i>	<i>NAa et NAb</i>	<i>Page 49</i>
<i>Chapitre III - Dispositions applicables à la zone</i>	<i>NAi</i>	<i>Page 58</i>
<i>Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone</i>	<i>NB</i>	<i>Page 65</i>
<i>Chapitre V - Dispositions applicables à la zone</i>	<i>NC</i>	<i>Page 73</i>
<i>Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone</i>	<i>ND</i>	<i>Page 83</i>

TITRE IV - ANNEXES

Page 93

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

- Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **CHABONS**.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

Art. R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 04.72.00.44.50).

Art. R. 111-21 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

3 - Code de l'Environnement

Article L 110-1

I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

- 1. - Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;*
- 2. - Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;*
- 3. - Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;*
- 4. - Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.*

Article L 110-2

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

4.- L'article L.111-3 du Code Rural rappelé ci-après :

Article L 111-3: *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.*

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5.- Prise en compte du bruit

L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'Arrêté Préfectoral du 22 Février 1999 a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal.

A ce titre sont concernés :

- l'Autoroute A. 48 en catégorie 1 sur l'ensemble de la commune (d = 300 m)
- la ligne S.N.C.F. 905 en catégorie 3 sur l'ensemble de la commune (d = 100 m).

6.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan d'Occupation des Sols :

Les dispositions des articles L 442-9, L 442-10, L 442-11, L 442-13, L 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

7.- Zone de montagne

Le territoire de la commune est situé en zone de montagne ; il est à ce titre concerné par la Loi N°85.30 du 9/01/85, qui prévoit notamment :

- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du Patrimoine Naturel et Culturel Montagnard (L. 145.3.III du Code de l'Urbanisme).
- l'urbanisation en continuité des bourgs et villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux, intégrés à l'environnement. (L. 145.3.III du Code de l'Urbanisme).
- la protection des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1 000 ha sur une distance de 300 m, à compter de la rive.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'Urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones naturelles

Zones NA dites zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;

Elles comportent les secteurs NAa et NAb.

Zones NB desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

Elles comportent les secteurs NBa et NBb.

Zones NC, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;

Elles comportent le secteur NCd.

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

Elles comportent les secteurs NDs, NDa, NDp, NDI et NDh.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements.

Article 4 - Périmètre archéologique

L'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit la protection des vestiges archéologiques. Leur présence n'entraîne pas à priori l'inconstructibilité des terrains concernés, mais peut nécessiter des fouilles à l'occasion des travaux de construction ; 9 secteurs ont été recensés sur la commune, dont les périmètres sont susceptibles d'évoluer au fur et à mesure des nouvelles découvertes. Cette liste et le plan de situation sont annexés au dossier de P.O.S.

A l'intérieur de ces zones, toute demande qui serait de nature à compromettre la conservation de ce patrimoine pourrait être refusée.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 1 à 13, excepté pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

A compter du 1^{er} octobre 2007, le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme est rénové par décret. Les 11 régimes d'autorisation et 5 régimes de déclaration sont regroupés en 1 déclaration préalable et 3 permis.

En dehors des secteurs sauvegardés, protégés, sites classés, réserves naturelles et cœurs de parc national,

1. Sont notamment soumis à déclaration préalable :

- Les constructions créant de nouvelles surfaces de planchers supérieures à 2 m² et inférieures ou égales à 20 m² de SHOB.
- Les travaux de construction de serres d'une hauteur comprise entre 1,80m et 4 m et d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m² au sol.
- La pose d'enseignes publicitaires.
- L'édification de clôtures.
- Les piscines dont le bassin a une surface comprise entre 10 et 100 m², couverte avec système inférieur à 1,80 m de hauteur.
- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs supérieur à 35 m² de SHON.
- Les pylônes de plus de 12 m de haut, les murs (autres que les murs de soutènement et de clôture), de plus de 2 m de haut, les bassins supérieurs à 10 m² et inférieurs ou égal à 100 m².
- Les changements de destination, tous les travaux de ravalement des constructions ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur.

2. Sont notamment soumis à permis de construire :

- Les constructions de nouvelles surfaces hors œuvre brute supérieure à 20 m², les éoliennes de plus de 12 m de hauteur, les bassins supérieur à 100 m², toutes les piscines couvertes de plus de 1,80 m de haut, les châssis et serres de productions supérieures à 4 m de hauteur ou d'une hauteur supérieure à 1,80 m et d'une surface supérieure à 2 000 m², les lignes électriques de plus de 63 000 volts.
- ainsi que les travaux sur les constructions existantes qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade, ou ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur,
- de même que tous travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et pour des motifs de sécurité visés par l'article R. 421.8

3. Sont notamment soumis à permis d'aménager :

- Les divisions de plus de 2 lots et moins de 10 ans et les créations de voies ou espaces communs.
- La création de camping de plus de 20 personnes ou six tentes caravanes ou résidences de loisirs.
- Les aires publiques de stationnement de plus de 50 places.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 m de haut ou profondeur et à partir de 2 hectares.

4. Sont notamment soumis à permis de démolir :

Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis au permis de démolir dans les cas suivants :

- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7^o de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.
- dans les zones délimitées sur le document graphique du P.L.U. ou P.O.S.

5. Autres déclarations ou demandes d'autorisation :

Certaines constructions ou installations sont dispensées de permis ou de déclaration préalable comme les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou hors du champ de viabilité des monuments historiques, sites inscrits, ZPPAUP, secteur délimité par un PLU (art. R. 421.12.), les ouvrages d'infrastructures terrestres.

- Dans les espaces boisés classés :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

- Tous travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. ou P.O.S. au titre du L 123.1.7^{ème} et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des autres travaux.

- Dans les zones archéologiques, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

- Dans les opérations supérieures à 3 hectares de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les permis sont également soumis à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être.

Article 7 - Rappel de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme

L.123-1-1 *Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols (COS), le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols (COS) ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.*

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Article 8 - Rappel de l'article R 123-10-1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement s'oppose à cet article sauf dans les zones UA et UB, y compris leurs sous-secteurs.

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé

- Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés au L 230.1 et suivants.

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

- Article L 123.2 du Code de l'Urbanisme

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

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

- Article L 230.1 du Code de l'Urbanisme

Les droits de délaissements prévus par les articles L 111-11, L123.2, L 123.17 et L 311-2 s'exercent dans les conditions prévues aux articles L 230-1 et suivants.

- Article L 230.3 du Code de l'Urbanisme

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publics, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Alignement (Voir illustration en annexe 1 du règlement)

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.O.S. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Emprise - Trouée (Voir illustration en annexe 2 du règlement)

Emprise : Zone qui appartient au propriétaire de la voie publique ; (Etat : Route Nationale, Département : Route Départementale, Commune : Voie Communale).

Elle comprend la plate-forme (chaussée et accotements) à laquelle il faut ajouter les fossés et les talus de largeur variable (en fonction du terrain rencontré).

Trouée : Zone de part et d'autre de la voie, où toute construction est interdite.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction mesurées jusqu'à l'extérieur des murs (c'est-à-dire épaisseur des murs comprises dans la surface de plancher).

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)

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

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

- f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

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

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

Piscine

Une piscine (surface supérieure à 10 m² et hauteur d'eau supérieure à 1 mètre) est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

La reconstruction à l'identique (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le P.O.S. en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone NC doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation :

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges...) ;
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...) ;
- constructions, installations, aménagements liés à des activités de diversification comme, par exemple, une activité de tourisme dans le prolongement de l'activité de production de l'exploitation agricole professionnelle, le camping à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges... ;
- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnes travaillant sur l'exploitation) ainsi que les annexes et piscine suivant définition ci-dessus ;
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

Règle de réciprocité

La distance à respecter entre les exploitations agricoles et les tiers est précisée par l'article L 111.3 du Code Rural.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB et UC

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

Elle comprend un secteur UAep, pour lequel le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire.

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comprend un secteur UBep, pour lequel le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire et un secteur UBa de densité plus importante.

La zone UC correspond à l'extension des équipements scolaires privés sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de ce type de constructions.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - UB 1 - UC 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2 - UB 2 - UC 2.

Sont notamment admises dans les zones UA et UB :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les activités artisanales limitées à 100 m² de SHOB dans la zone UA.

Seuls sont admis dans la zone UC :

1 - Les constructions nécessaires à l'extension de l'établissement scolaire privé existant et ses équipements d'infrastructures et de superstructures d'accompagnement.

2 - Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements.

3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

4 - Les clôtures.

5 - Les aires de stationnement.

6 - Les démolitions.

7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 2 - UB 2 - UC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
- 3.- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UA 1 - UB 1 - UC 1 et notamment les carrières.
- 4.- Les constructions à usage agricole.
- 5.- Les activités industrielles dans les zones UA et UC.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - UB 3 - UC 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimum de chaussée est fixée à 5 mètres pour les voies publiques ou privées.

Article UA 4 - UB 4 - UC 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, ou à défaut à celui d'un Syndicat privé ayant signé une convention avec la commune.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les secteurs UAep et UBep, le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire, sauf pour l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes sur les terrains déjà bâtis.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

Article UA 5 - UB 5 - UC 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction, tout terrain doit avoir une superficie minimum de :

- 1 000 m² dans la zone UB.
- 5 000 m² dans la zone UC.

Dans tous les cas, une surface différente pourra être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 6 - UB 6 - UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter :

- Dans la zone UA, à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer, en cohérence avec le bâti existant ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement
- Dans les zones UB et UC, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

Concernant la sécurité routière notamment, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

(Voir illustration en annexe 3 du règlement)

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la topographie du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 7 - UB 7 - UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les passées de toiture n'étant pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

La construction sur limite n'est autorisée :

- en UA, que pour des bâtiments, dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres, ou dans le cas de constructions jointives, existantes ou à créer, à un bâtiment existant déjà en limite sans dépasser la hauteur du bâtiment existant,
- en UB et UC, que pour des bâtiments dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres et sur une distance horizontale inférieure ou égale de 5 mètres sur limite.

(Voir illustration en annexe 5 du règlement)

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.

Article UA 8 - UB 8 - UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UA 9 - UB 9 - UC 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UA 10 - UB 10 - UC 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, est limitée à :

- 9 mètres en UA
- 7 mètres en UB
- 5 mètres en UC.

Article UA 11 - UB 11 - UC 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Le permis de construire peut être refusé si :

- La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux est d'un type étranger à la région.
- La construction exige la mise en place d'un remblai de terre excessif par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer (en général la hauteur de ce remblai devrait être inférieure à 1,00 m).
- L'éclairage des combles est assuré par un dispositif autre que les lucarnes traditionnelles, les jacobines ou les chassis vitrés situés dans le plan des versants.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de "terre cuite vieillie", ou non conforme au nuancier présenté en mairie.
- La pente des toitures est inférieure à 40 % ou supérieure à 100 %, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.

- La construction utilise à nu ou en parements des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés de ciment, etc...
- Les boiseries peintes sont de couleur vive, ou non conforme au nuancier présenté en mairie.
- Les enduits extérieurs sont de couleur blanche ou rosée, ne respectant pas la tonalité générale du site ou non conforme au nuancier présenté en mairie, et s'ils ne sont pas grattés ou brossés de façon à faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface, de manière homogène.
- Les ajouts et annexes ne sont pas réalisés en continuité et dans le même esprit que l'habitation principale, avec une harmonie des matériaux.
- Dans le cas de restauration de bâtiments, le caractère originel de celui-ci n'est pas respecté, les ouvertures maçonnées existantes ne sont pas conservées et la chaux naturelle n'est pas utilisée pour la réfection des enduits.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1,00 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- La hauteur totale des clôtures (muret et végétation ou végétation seule) excède 1,80 mètre.

(Voir illustration en annexe 6 du règlement)

- Les plantations utilisées ne sont pas choisies parmi les espèces buissonnantes locales (l'emploi d'arbustes à feuillage persistant est interdit).

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf si le bâtiment est accolé (construction jointive) ou dont la surface est inférieure à 20 m² de SHOB.

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois...], respect du cycle de l'eau...).

Article UA 12 - UB 12 - UC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

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 150 mètres 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 est exigé :

- 2 emplacements par logement, sauf logement social où 1 place est imposée,
- 1,5 emplacement pour 30 m² de commerce,
- 1,5 emplacement pour 30 m² de surfaces de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement pour 2 emplois dans la zone UC.

Article UA 13 - UB 13 - UC 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Toute clôture composée ou doublée d'une haie végétale doit être réalisée avec au moins 3 espèces buissonnantes, dont une majorité de plantes à feuilles caduques, à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - UB 14 - UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dans les zones UA et UC, le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles UA 3 - UC 3 à UA 13 - UC 3.

Dans la zone UB, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,25 en UB,
- 0,35 en UBa sauf pour les activités artisanales et de service où le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles UB 3 à UB 13.

Article UA 15 - UB 15 - UC 15 - Dépassement du coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol admises

- 1.- Les installations soumises à déclaration et autorisation,
- 2.- Les halls d'exposition et les commerces,
- 3.- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition que leur surface hors oeuvre nette (SHON) ne dépasse pas 150 m², le permis de construire pouvant être refusé si l'activité n'est pas déjà installée dans la zone.
- 4.- Les bureaux,
- 5.- Les activités artisanales.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 1 sont interdites.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3 - Accès et Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimum de chaussée est fixée à 5 mètres pour les voies publiques ou privées.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

. Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à défaut à celui d'un Syndicat privé ayant signé une convention avec la commune.

.

. Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - Assainissement

1. -Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.

2. - Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique.

3. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...), devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à cinq mètres.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

Toutefois, excepté au voisinage des zones d'habitat, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de cinq mètres.

Article UI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt ou les manoeuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres hors tout. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc... peuvent dépasser cette cote.

La hauteur maximale par rapport au sol naturel des constructions à usage d'habitation et des bureaux est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Article UI 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements 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'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur -en principe 0,60- surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,80 m. Toutefois, les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre d'essence rustique par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

L'implantation des aires de stockage est interdite côté voie publique.

Pour les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble, un plan de plantation sera annexé au Cahier des Charges celui-ci devant tenir compte de l'environnement immédiat.

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article UI 14 - Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols; il résulte de l'application des articles UI 3 à UI 13.

Pour les bureaux, le C.O.S. est égal à 0,60.

Article UI 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

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

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ couvre l'ensemble des terrains affectés au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article UZ 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ 1 sont interdites.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UZ 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UZ 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

III - Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UZ 6 - Implantation par rapport aux voies

Sans objet.

Article UZ 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des adaptations sont admises pour les constructions indispensables au service public dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des autres services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la toiture du plus grand des deux et jamais inférieure à quatre mètres.

Article UZ 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UZ 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Ne sont pas soumises aux limitations de hauteur les superstructures légères de la couverture, ainsi que les installations techniques nécessaires à l'exploitation.

Article UZ 11 - Aspect extérieur

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Sont interdites, les toitures en tôle ondulée galvanisée et en plaques ondulées amiante ciment non teintées en rouge brique ou en brun.

Article UZ 12 - Stationnement des véhicules

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

Article UZ 13 - Espaces boisés

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UZ 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires au fonctionnement du Service Public, il résulte de l'application des articles UZ 3 à UZ 13

Article UZ 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du P.O.S., réservée à vocation principale d'habitation Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification du plan d'occupation des sols, ou de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NA 1 - Occupations et utilisation du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général :

- leur extension et leur aménagement avec changement de destination et dans la limite de 250 m² de SHON, sous réserve que leur surface au sol dépasse 50 m² avant extension.
- leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (sans ou avec changement de destination).

2.- Les annexes aux bâtiments existants limités à 40 m².

3.- La réalisation des équipements d'infrastructure.

4.- Les clôtures.

5.- Les démolitions.

6.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NA 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à défaut à celui d'un Syndicat privé ayant signé une convention avec la commune.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Autres réseaux

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

(Voir illustration en annexe 5 du règlement)

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les passées de toiture n'étant pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.

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

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

Article NA 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article NA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Article NA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article NA 13 - Espaces libres et Plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAa et NAb

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Dans cette zone à vocation principale d'habitation, des constructions à usage artisanal et de services, non nuisantes peuvent être admises sous certaines conditions.

Elle comprend les secteurs : NAa et NAb.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NAa - NAb 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone dans la logique des schémas proposés au rapport de présentation. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.
- si l'emplacement réservé n° 10 est réalisé en totalité ou partie pour assurer la desserte des parcelles respectivement et selon le schéma retenu présenté dans la notice explication de la modification n° 1 complétant le rapport de présentation.

1- Les lotissements et les constructions à usage d'habitation.

- 2- L'aménagement dans le volume principal de l'habitation de surfaces à usage de services, commerce ou d'artisanat, à condition de ne pas dépasser 40 % de la SHOB totale.
- 3- L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.
- 4- Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre avec ou sans changement de destination.
- 5- Les annexes aux bâtiments existants limitées à 40 m² de SHOB au total et les piscines.
- 6- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- 7- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 8- Les clôtures.
- 9- Les démolitions.
- 10- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NAa - NAb 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa 1 sont interdites.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAa - NAb 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans la zone NAb, aucun nouvel accès direct sur la RD 73 ou sur la VC 1 ne sera autorisé ; la desserte du secteur étant assurée par une voirie nouvelle à créer (emplacement réservé n° 10).

La largeur minimum de chaussée est fixée à 5 mètres pour les voies publiques ou privées.

Article NAa - NAb 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à défaut à celui d'un Syndicat privé ayant signé une convention avec la commune.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. Dans la zone NAb, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire adapté à la nature du sol et conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux pluviales devront être infiltrées dans le terrain directement pour les eaux de toitures et après traitement pour les eaux des autres surfaces imperméabilisées. Il est à noter que l'imperméabilisation devra être limitée le plus possible ; le choix des matériaux devant privilégier des revêtements perméables pour les traitements de sols.

III - Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain pour les opérations d'ensemble.

Article NAa - NAb 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie minimale pour toute nouvelle construction à usage d'habitation sera fixée à :

- 1 000 m² dans la zone NAa,
- 1 500 m² dans la zone NAb pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conformément au zonage d'assainissement,

exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels une surface différente pourra être admise.

Article NAa - NAb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la topographie du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NAa - NAb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les passées de toiture n'étant pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

Dans les zones NAa, la construction sur limite n'est autorisée que pour des bâtiments dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres et sur une distance horizontale inférieure ou égale de 5 mètres sur limite.

(Voir illustration en annexe 5 du règlement)

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.

Article NAa - NAb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article NAa - NAb 9 - Emprise au sol

Pour la zone NAb, pour les terrains en bordure de la RD 73, le coefficient d'emprise au sol est de 0,20 (hors piscine). De plus, l'emprise au sol doit être au plus égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) du bâtiment à construire.

Article NAa - NAb 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article NAa - NAb 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Le permis de construire peut être refusé si :

- La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux est d'un type étranger à la région.
- La construction exige la mise en place d'un remblai de terre excessif par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer (en général la hauteur de ce remblai devrait être inférieure à 1,00 m).
- L'éclairage des combles est assuré par un dispositif autre que les lucarnes traditionnelles, les jacobines ou les chassis vitrés situés dans le plan des versants.

- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de "terre cuite vieillie", ou non conforme au nuancier présenté en mairie.
- La pente des toitures est inférieure à 40 % ou supérieure à 100 %, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.
- La construction utilise à nu ou en parements des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés de ciment, etc...
- Les boiseries peintes sont de couleur vive, ou non conforme au nuancier présenté en mairie.
- Les enduits extérieurs sont de couleur blanche ou rosée, ne respectant pas la tonalité générale du site ou non conforme au nuancier présenté en mairie, et s'ils ne sont pas grattés ou brossés de façon à faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface, de manière homogène.
- Les ajouts et annexes ne sont pas réalisés en continuité et dans le même esprit que l'habitation principale, avec une harmonie des matériaux.
- Dans le cas de restauration de bâtiments, le caractère originel de celui-ci n'est pas respecté, les ouvertures maçonnées existantes ne sont pas conservées et la chaux naturelle n'est pas utilisée pour la réfection des enduits.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1,00 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- La hauteur totale des clôtures (muret et végétation ou végétation seule) excède 1,80 mètre.

(Voir illustration en annexe 6 du règlement)

- Les plantations utilisées ne sont pas choisies parmi les espèces buissonnantes locales (l'emploi d'arbustes à feuillage persistant est interdit).

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf si le bâtiment est accolé (construction jointive) ou dont la surface est inférieure à 20 m² de SHOB.

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois...], respect du cycle de l'eau...).

Article NAa - NAb 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- 2 emplacements par logement, sauf logement social où 1 place est imposée,
- 1,5 emplacement pour 30 m² de commerce,
- 1,5 emplacement pour 30 m² de surfaces de bureau et d'artisanat.

Article NAa - NAb 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Toute clôture composée ou doublée d'une haie végétale doit être réalisée avec au moins 3 espèces buissonnantes, dont une majorité de plantes à feuilles caduques, à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article NAa - NAb 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à : 0,25 en NAa
 0,20 en NAb.

Article NAa-NAb 15 -Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAi

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée réservée aux activités économiques. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet (défini dans le rapport de présentation) et le règlement.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NAi 1 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
 - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone.
 - si les occupations et installations n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants.
 - si l'emplacement réservé n° 22 (aménagement du carrefour sur la RD 520) est réalisé en totalité ou partie pour assurer la desserte sécurisée de la zone à partir des trafics connus liés aux entreprises existantes et/ou à implanter, conformément aux dispositions de l'Equipement (à partir de 100 véhicules/jour).
- 1.- Les constructions et lotissements à usage d'activités artisanales, y compris les installations classées soumises à déclaration et autorisation, à l'exception des carrières et installations soumises à la directive « SEVESO »,

2.- Les halls d'exposition et de vente directement liés aux activités implantées, à l'exception de ceux liés aux activités du secteur alimentaire qui sont donc interdits,

3.- Les locaux destinés au gardiennage pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- que leur surface hors oeuvre nette (SHON) ne dépasse pas 60 m²,
- qu'ils soient incorporés au bâtiment d'activité,
- qu'ils représentent au plus 50 % de la surface (SHOB) destinée à l'activité.

4.- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

6.- Les clôtures.

7.- Les démolitions.

8.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NAI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAI 1 sont interdites, notamment les activités de stockage non liées aux activités implantées (entrepôts, entreprises de logistique...).

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAI 3 - Accès et Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès direct des lots sur la RD 520 est interdit.

La largeur minimum de chaussée est fixée à 5 mètres pour les voies publiques ou privées.

Article NAI 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

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

II - Assainissement

1. -Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2. - Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique.

3. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article NAI 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article NAI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul de 3 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NAI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NAI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NAI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt ou les manoeuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

Article NAI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres hors tout.

Pour les lots situés en bordure de la RD 520, la hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 9 mètres hors tout.

Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc... peuvent dépasser ces cotes.

Article NAI 11 - Aspect extérieur

Concernant les implantations des constructions implantées sur les lots en bordure de la RD 520, les façades des bâtiments, sauf forme curviligne, doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe de la voie. Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues pour donner une impression d'horizontalité et respecter le terrain naturel, sauf bâtiments techniques spécifiques.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Les couleurs des matériaux utilisés en façades et toitures devront être en harmonie avec les couleurs du site environnant (bâti ou naturel). L'utilisation de couleurs claires ou vives et en particulier le blanc est interdite en grande surface, c'est-à-dire en dehors de détails ou huisseries.

Les toitures

Les toitures-terrasses, toitures à faible pente et toitures courbes ou constituées de coques en profil curviligne ou brisé sont à privilégier.

Les toitures à deux pans doivent avoir un faitage parallèle à leur plus grande dimension et une pente inférieure ou égale à 40 %.

Les annexes, dépôts, aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis la RD 520 et faire l'objet de végétalisation en périphérie.

Les clôtures seront constituées par un grillage vert. Une fondation en maçonnerie ne dépassant pas le niveau du sol sera admise. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 mètres. Les dispositifs de comptage, coffrets, boîte aux lettres... seront groupés dans un muret technique à proximité du portail ou de l'accès au terrain.

Elles pourront être doublées de séquences ponctuelles de haies vives ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques.

Les enseignes et publicités doivent être conformes aux réglementations en vigueur et seront traitées en harmonie avec l'architecture et la polychromie des bâtiments. Elles seront situées sur les bâtiments ou près de l'entrée principale et ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives.

Les projets d'enseigne et d'éclairage seront joints au permis de construire.

Article NAI 12 - Stationnement des véhicules

Il doit être aménagé sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules.

Article NAI 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre d'essence rustique par 300 m² de surface de terrain.

En outre, des plantations doivent être réalisées :

- Séquences de haies ou massifs arbustifs le long des limites séparatives et le long de la voie de desserte réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques (charmes, noisetiers, cornouillers, chèvrefeuilles, troènes, houx, seringats, groseillers, fusains, viornes, lilas...).
- Engazonnement ou plantes tapissantes d'une bande de 4 mètres de large minimum en bordure de la RD 520.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article NAI 14 - Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles NAI 3 à NAI 13.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Il s'agit d'une zone naturelle dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs NBa dans lesquels une filière spécifique d'assainissement autonome adaptée à la nature des sols est prescrite et NBb, d'inaptitude totale à l'assainissement autonome.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- Les constructions à usage d'habitation.

2.- L'extension des bâtiments existants.

3.- Les annexes à l'habitation limitées à 40 m².

4.- Les piscines, en annexe d'une habitation existante sur le même tènement.

5.- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

6.- Les équipements publics d'infrastructure.

7.- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce compatibles avec le voisinage des zones habitées.

8.- Les clôtures.

9.- Les aires de stationnement ouvertes au public.

10.- Les démolitions.

11.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

12.- Dans les secteurs NBa, les constructions sont autorisées sous réserve de l'utilisation d'une filière spécifique d'assainissement autonome, adaptée à la nature des sols.

13.- Dans les secteurs NBb, les seuls travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes.

Article NB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article NB 1, notamment les lotissements ainsi que les abris de jardins et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NB 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimum de chaussée est fixée à 5 mètres pour les voies publiques ou privées.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à défaut à celui d'un Syndicat privé ayant signé une convention avec la commune.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et notamment dans le secteur NBb. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire adapté à la nature du sol et conforme à la législation en vigueur. De plus dans les secteurs NBa, ce dispositif doit être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Autres réseaux

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront souterrains, sauf impossibilité technique.

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la topographie du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Article NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les passées de toiture n'étant pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

La construction sur limite n'est autorisée que pour des bâtiments dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres et sur une distance horizontale inférieure ou égale de 5 mètres sur limite.

(Voir illustration en annexe 5 du règlement)

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article NB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article NB 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Le permis de construire peut être refusé si :

- La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux est d'un type étranger à la région.
- La construction exige la mise en place d'un remblai de terre excessif par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer (en général la hauteur de ce remblai devrait être inférieure à 1,00 m).
- L'éclairage des combles est assuré par un dispositif autre que les lucarnes traditionnelles, les jacobines ou les chassis vitrés situés dans le plan des versants.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de "terre cuite vieillie", ou non conforme au nuancier présenté en mairie.
- La pente des toitures est inférieure à 40 % ou supérieure à 100 %, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.
- La construction utilise à nu ou en parements des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés de ciment, etc...
- Les boiseries peintes sont de couleur vive, ou non conforme au nuancier présenté en mairie.
- Les enduits extérieurs sont de couleur blanche ou rosée, ne respectant pas la tonalité générale du site ou non conforme au nuancier présenté en mairie, et s'ils ne sont pas grattés ou brossés de façon à faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface, de manière homogène.
- Les ajouts et annexes ne sont pas réalisés en continuité et dans le même esprit que l'habitation principale, avec une harmonie des matériaux.
- Dans le cas de restauration de bâtiments, le caractère originel de celui-ci n'est pas respecté, les ouvertures maçonnées existantes ne sont pas conservées et la chaux naturelle n'est pas utilisée pour la réfection des enduits.

- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1,00 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- La hauteur totale des clôtures (muret et végétation ou végétation seule) excède 1,80 mètre.

(Voir illustration en annexe 6 du règlement)

- Les plantations utilisées ne sont pas choisies parmi les espèces buissonnantes locales (l'emploi d'arbustes à feuillage persistant est interdit).

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf si le bâtiment est accolé (construction jointive) ou dont la surface est inférieure à 20 m² de SHOB.

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois...], respect du cycle de l'eau...).

Article NB 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- 2 emplacements par logement, sauf logement social où 1 place est imposée.
- 1,5 emplacement pour 30 m² de commerce,
- 1,5 emplacement pour 30 m² de surfaces de bureau et d'artisanat.

Article NB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Toute clôture composée ou doublée d'une haie végétale doit dans la mesure du possible, être réalisée avec au moins 3 espèces buissonnantes, dont une majorité de plantes à feuilles caduques, à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,25, porté en NBa à 0,45 pour les activités artisanales, de bureaux et de service.

Article NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du C.O.S. pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces est autorisé. Dans ce cas, la taxe de surdensité n'est pas due si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend le secteur NCd relatif à la décharge contrôlée de la commune.

Les bâtiments ou parties de bâtiment, repérés sur le document graphique et illustrés dans la notice explicative de la modification n° 2, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination sans compromettre l'activité agricole.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés

1.- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol - y compris les installations classées pour la protection de l'environnement - strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles telles que définies dans les dispositions générales ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

2.- L'aménagement des volumes existants, y compris avec changement de destination des bâtiments ou parties de bâtiment repérés sur les plans de zonage (trois symboles correspondant aux vocations suivantes - cf légende du plan de zonage), sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales :

- pour un usage d'habitation, dans la limite de 200 m² de SHON,
ou
- pour un usage d'activité dans la limite du volume existant ou d'hébergement limité à 200 m² de SHON,
ou
- pour un usage d'habitation ou d'hébergement, dans la limite de 200 m² de SHON ou pour un usage d'activité dans la limite du volume existant.

3.- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre.

4.- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

5.- Les clôtures.

6.- Les démolitions.

7.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages privés de télédiffusion.

8.- Les équipements publics de superstructure et notamment les bâtiments d'exploitation communaux.

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NC 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article NC 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à défaut à celui d'un Syndicat privé ayant signé une convention avec la commune.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source ou forage, peut être admise, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérées comme assurées.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie minimale pour toute nouvelle construction ou tout nouveau logement nécessitant un dispositif d'assainissement autonome, doit être au moins égale à 1 000 m².

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique. Pour les bâtiments agricoles, le recul est fixé à 10 mètres.

Les accès automobiles devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

(Voir illustration en annexe 5 du règlement)

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les passées de toiture n'étant pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus.

Dans le cas de voisinage avec une construction agricole, la distance à respecter sera au moins égale à la hauteur du volume construit le plus important, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article NC 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NC 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole
- 5 mètres pour les autres bâtiments.

Article NC 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières aux bâtiments d'habitation

Le permis de construire peut être refusé si :

- La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux est d'un type étranger à la région.
- La construction exige la mise en place d'un remblai de terre excessif par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer (en général la hauteur de ce remblai devrait être inférieure à 1,00 m).
- L'éclairage des combles est assuré par un dispositif autre que les lucarnes traditionnelles, les jacobines ou les chassis vitrés situés dans le plan des versants.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de "terre cuite vieillie", ou non conforme au nuancier présenté en mairie.
- La pente des toitures est inférieure à 40 % ou supérieure à 100 %, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.

- La construction utilise à nu ou en parements des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés de ciment, etc...
- Les boiseries peintes sont de couleur vive, ou non conforme au nuancier présenté en mairie.
- Les enduits extérieurs sont de couleur blanche ou rosée, ne respectant pas la tonalité générale du site ou non conforme au nuancier présenté en mairie, et s'ils ne sont pas grattés ou brossés de façon à faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface, de manière homogène.
- Les ajouts et annexes ne sont pas réalisés en continuité et dans le même esprit que l'habitation principale, avec une harmonie des matériaux.
- Dans le cas de restauration de bâtiments, le caractère originel de celui-ci n'est pas respecté, les ouvertures maçonnées existantes ne sont pas conservées et la chaux naturelle n'est pas utilisée pour la réfection des enduits.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1,00 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- La hauteur totale des clôtures (muret et végétation ou végétation seule) excède 1,80 mètre.

(Voir illustration en annexe 6 du règlement)

- Les plantations utilisées ne sont pas choisies parmi les espèces buissonnantes locales (l'emploi d'arbustes à feuillage persistant est interdit).

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf si le bâtiment est accolé (construction jointive) ou dont la surface est inférieure à 20 m² de SHOB.

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois...], respect du cycle de l'eau...).

Dispositions applicables aux bâtiments agricoles

Le permis de construire peut être refusé si :

- L'aspect et l'implantation des constructions à usage agricole ne permettent pas une intégration satisfaisante dans le paysage environnant.
- Leurs abords ne sont pas végétalisés et plantés, conformément aux recommandations du Guide du Conseil Général (Des Haies pour l'Isère).

Dispositions applicables lors de l'aménagement des volumes existants, notamment aux bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé :

- Leurs aménagements doivent respecter la simplicité des volumes et le type de toitures. La modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles est donc interdite.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures,
- Les maçonneries en pierres, en galets alternés de lits de pierres et/ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit,
- Les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région, telles que les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

- Ton « pisé ou galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façades.
- Ton « rouge » pour les matériaux de couverture.

Article NC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 2 emplacements par logement, sauf logement social où 1 place est imposée,
- 1,5 emplacement pour 30 m² de surfaces de bureau et d'artisanat,
- 1 place par unité d'hébergement.

Article NC 13 - Espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article NC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend les secteurs :

- NDs d'intérêt scientifique correspondant à la réserve naturelle de l'Etang du Grand-Lemps et aux prairies humides entre Virieu et Chabons.
- NDa réservé aux seuls bâtiments techniques agricoles compatibles avec le biotope inventorié.
- NDp de protection de captage
- NDI de loisirs.
- NDh d'intérêt historique pour le Château de Pupetières.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés :

1° - Dans le secteur NDa, les bâtiments techniques liés à l'exploitation agricole compatibles avec le biotope inventorié.

2° - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 250 m² de surface hors oeuvre nette y compris l'existant.

3° - La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination.

4° - Les équipements publics susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

5° - Les équipements et aménagements liés et nécessaires et compatibles avec les biotopes inventoriés *dans les secteurs NDs*.

6°.- les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

7°.- Les clôtures

8°.- *Dans le secteur NDI*, les aires de loisirs publiques ou privées et leurs équipements d'accompagnement, ainsi que les ouvrages et constructions techniques publics.

9°.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10°.- Les démolitions.

11°.- Les annexes (abris de jardin, bûchers ou garages) contigus à une habitation existante sur le même tènement ou d'une surface inférieure à 20 m² (totale ou cumulée).

12°.- Les piscines, en annexe d'une habitation existante sur le même tènement.

13°.- Dans le secteur NDp, les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des captages.

14°.- Dans le secteur NDh, sont autorisés :

- pour le château, le changement de destination des bâtiments existants dans les volumes actuels.
- pour l'exploitation agricole, l'extension du logement actuel et la construction de nouveaux bâtiments techniques agricoles, dans la continuité du bâti existant lié au siège d'exploitation actuel, sans pouvoir excéder 10 m.

15°.- Les ouvrages privés de télédiffusion.

Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND1.

Dans le secteur NDp, les constructions et les installations de toute nature, sauf celles nécessaires au captage, ainsi que les dépôts susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

Dans le secteur NDh, la construction de nouveaux logements et de nouveaux sièges agricoles.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur NDh, les travaux d'infrastructures ne doivent pas avoir pour effet, la destruction des murs-terrasses existants.

Article ND 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à défaut à celui d'un Syndicat privé ayant signé une convention avec la commune.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source ou forage, peut être admise, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérées comme assurées.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article ND 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les passées de toiture n'étant pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Dans le secteur NDh, les dispositions ci-dessus sont applicables au tènement foncier.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Dans le secteur NDh, tout nouveau bâtiment technique agricole doit être implanté dans la continuité du bâti existant, sans pouvoir excéder 10 mètres.

Article ND 9 - Emprise au sol

Dans le secteur NDh, tout bâtiment annexe non contigu à une habitation existante sur le même tènement, ne doit pas excéder 20 m² d'emprise au sol.

Article ND 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions autorisées à l'article ND 1 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 6 mètres mesurée à l'égout de toiture dans l'ensemble de la zone ND, exception faite des sous secteurs désignés ci-après :

- 9 m à l'égout de toiture dans le secteur NDI,
- 10 m au faîtage dans les secteurs NDa.
- La hauteur maximum des bâtiments présents sur le site dans le secteur NDh.

Article ND 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières aux bâtiments d'habitation

Le permis de construire peut être refusé si :

- La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux est d'un type étranger à la région.
- La construction exige la mise en place d'un remblai de terre excessif par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer (en général la hauteur de ce remblai devrait être inférieure à 1,00 m).
- L'éclairage des combles est assuré par un dispositif autre que les lucarnes traditionnelles, les jacobines ou les chassis vitrés situés dans le plan des versants.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de "terre cuite vieillie", ou non conforme au nuancier présenté en mairie.
- La pente des toitures est inférieure à 40 % ou supérieure à 100 %, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² de SHOB.
- La construction utilise à nu ou en parements des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés de ciment, etc...

- Les boiseries peintes sont de couleur vive, ou non conforme au nuancier présenté en mairie.
- Les enduits extérieurs sont de couleur blanche ou rosée, ne respectant pas la tonalité générale du site ou non conforme au nuancier présenté en mairie, et s'ils ne sont pas grattés ou brossés de façon à faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface, de manière homogène.
- Les ajouts et annexes ne sont pas réalisés en continuité et dans le même esprit que l'habitation principale, avec une harmonie des matériaux.
- Dans le cas de restauration de bâtiments, le caractère originel de celui-ci n'est pas respecté, les ouvertures maçonnées existantes ne sont pas conservées et la chaux naturelle n'est pas utilisée pour la réfection des enduits.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1,00 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- La hauteur totale des clôtures (muret et végétation ou végétation seule) excède 1,80 mètre.

(Voir illustration en annexe 6 du règlement)

- Les plantations utilisées ne sont pas choisies parmi les espèces buissonnantes locales (l'emploi d'arbustes à feuillage persistant est interdit).

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf si le bâtiment est accolé (construction jointive) ou dont la surface est inférieure à 20 m² de SHOB.

Dispositions applicables aux bâtiments du secteur NDh

- Une adaptation des dispositions précitées, sur prescriptions du conservateur régional des Monuments Historiques est autorisée.
- Les pentes de toitures et les matériaux utilisés doivent être cohérents avec ceux déjà constatés sur le site.

Dispositions applicables aux bâtiments agricoles dans le secteur NDa

Le permis de construire peut être refusé si :

- L'aspect et l'implantation des constructions à usage agricole ne permettent pas une intégration satisfaisante dans le paysage environnant.
- Leurs abords ne sont pas végétalisés et plantés, conformément aux recommandations du Guide du Conseil Général (Des Haies pour l'Isère).

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois...], respect du cycle de l'eau...).

Article ND 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 2 emplacements par logement.

Article ND 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les arbres abattus seront remplacés ; en l'absence de plan de boisement, toute plantation forestière de production de conifères est interdite.

La plantation de haies à feuillage persistant est interdite, à l'exception du périmètre de Monuments Historiques sur prescriptions du conservateur régional.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article ND 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1 - Définition : Alignement

ANNEXE 2 - Définition : Emprise/Trouée

ANNEXE 3 - Article UA 6

ANNEXE 4 - Article UB 6

ANNEXE 5 - Article 7 Zones UA, UB, UC, NAa, NAb, NB

ANNEXE 6 - Article 11 Clôtures toutes zones