



Département
de
l'Ain

COMMUNE DE SAINT TRIVIER SUR MOIGNANS

MODIFICATION N° 2

Approuvée le 25 mars 2010

REGLEMENT - 3

SOMMAIRE

REGLEMENT

Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones	2
Article 1 - Champ d'application.....	3
Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	3
Article 4 - Adaptations mineures	4
Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones.....	4
 Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	 6
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA.....	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB.....	16
 Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles.....	 25
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1NA.....	26
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1NAx.....	35
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 1NAL	43
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone 2NA.....	51
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone NC.....	54
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone ND.....	63

SCHEMAS EXPLICATIFS

LEXIQUE ET RAPPELS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT-TRIVIER-SUR-MOIGNANS.

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

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :**
 - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R 111.3.2 concernant le patrimoine archéologique.
 - Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
 - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
 - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
 - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan d'occupation des sols.**
- 3) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :**
 - le sursis à statuer,
 - le droit de préemption urbain,
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
 - les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1),

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone UA qui comprend le secteur UAa
 - La zone UB
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone 1NA
 - La zone 1NAx qui comprend le secteur 1NAxa

- La zone 1NAL
- La zone 2NA
- La zone NC qui comprend le secteur NCa
- La zone ND

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan d'occupation des sols définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme) soumis au régime défini par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1, a), b), c), d), e), f) et g) du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir est exigé dans la zone UA.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie centrale dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Elle comprend le secteur UAa.

Le permis de démolir est exigé dans cette zone.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - l'habitation ;
 - les commerces, bureaux, services.
- Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles nouvelles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, toutefois, un dispositif permettant de ne pas stationner sur la chaussée peut être imposé.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d'écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
 - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
 - un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (supérieures à un hectare) d'habitat ou d'activité.
- L'implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d'écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d'assainissement d'eaux pluviales.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façades sur rue au moins égale à 6 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux reconstructions à l'identique après sinistre.

- aux extensions des constructions existantes.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- aux constructions à usage de dépendance des bâtiments existants (garages, abris de jardin...).

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.
- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

1.) Zone UA :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

2.) Secteur UAa :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 27.
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).

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

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

1.) Zone UA :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement.

- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant.
- La règle de l'ordre continu peut ne pas être respectée dans les cas suivants :
 - lorsque l'état bâti environnant le justifie ;
 - lorsque le projet de construction intéresse un terrain présentant sur la voie un front d'au moins 25 mètres. Dans ce cas, la conception des façades doit permettre l'extension éventuelle du bâtiment.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

2.) Secteur UAa :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres.

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les constructions doivent respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtes, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- L'implantation des bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

B. Clôtures

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres et elles doivent être constituées d'une murette d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Dans le secteur UAa, les clôtures peuvent cependant être constituées de haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des portails doivent être en harmonie avec celles des enduits des murettes et des murs.

- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane, etc ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie).
- Les couvertures de couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- L'aspect des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaine

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 35 et 45 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison et sauf si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être posés :
 - de préférence sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture ;
 - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...).
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

2) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, avoir un débord minimum de 0,50 mètre en façade et 0,30 mètre en pignon mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- Toutefois :
 - Il n'est exigé qu'une place de stationnement par unité habitable nouvelle en cas de réhabilitation de constructions existantes ;
 - Il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.
- Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Dans les opérations et les lotissements comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs, réparties sur l'opération, sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

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

- Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques peu denses.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - l'habitation ;
 - les commerces, bureaux, services.
- Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.

- Les constructions agricoles nouvelles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d'écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
 - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
 - un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (supérieures à un hectare) d'habitat ou d'activité.
- L'implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d'écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d'assainissement d'eaux pluviales.
- Dans la zone inondable de la rivière « Le Moignans », les clôtures sans mur-bahut sont admises à condition d'assurer le libre écoulement des crues et de ne pas faire obstacle aux passages d'objets ou matériaux flottants.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m². Toutefois les terrains de superficie inférieure enclavés entre des parcelles déjà construites sont libérés de cette obligation

Dans les lotissements, la surface des lots doit être au moins égale à 800 m².

Dans les permis de construire groupés, la surface des terrains issus de la division doit être au moins égale à 400 m².

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux reconstructions à l'identique après sinistre.
 - aux extensions des constructions existantes.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
 - aux constructions à usage de dépendance des bâtiments existants (garages, abris de jardin...).

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° V1.
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.
 - 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si :
 - Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
 - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - 9 mètres pour les habitations individuelles ;
 - 12 mètres pour les autres constructions.
- Toutefois une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

B. Clôtures

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres et elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales mélangées ou d'un grillage ou d'une murette d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des portails doivent être en harmonie avec celles des enduits des murettes.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane, etc ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

- Les couleurs des enduits et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie).
- Les couvertures de couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- L'aspect des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaine

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 35 et 45 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison et sauf si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être posés :
 - de préférence sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture ;
 - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...).
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

2) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, avoir un débord minimum de 0,50 mètre en façade et 0,30 mètre en pignon mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l’aspect de fibrociment, bardeaux d’asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- Toutefois :
 - Il n’est exigé qu’une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat ;
 - Aucune place de stationnement n’est exigée en cas de travaux de transformation ou d’amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, y compris dans le cas où ces travaux s’accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d’un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.
- Cette norme ne s’applique pas aux extensions qui n’ont pas pour effet la création d’unités habitables nouvelles.
- Dans les opérations et les lotissements comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs, réparties sur l’opération, sont exigées en plus à raison d’une place par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l’esprit de lieu.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d’essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d’arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d’activités admis dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles et d’immeubles collectifs doivent disposer d’espaces libres communs répartis sur l’opération, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 50 m².

- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter peuvent être admises en cas de contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
 - Travaux de reconstruction après sinistre.
 - Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

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

- Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé s'il a pour motif l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA

La zone 1NA, actuellement peu équipée, est destinée à l'extension organisée de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, des habitations, des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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

ARTICLE 1NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - l'habitation ;
 - les commerces, bureaux, services.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
 - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
 - Toute opération doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone et doit porter sur une superficie minimale de 5 000 m², sauf s'il s'agit de la dernière tranche. Toutefois les terrains de superficie inférieure à celle définie ci-dessus et enclavés entre des parcelles déjà construites sont libérés de cette obligation.
 - L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux reconstructions à l'identique après sinistre.

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- aux constructions à usage de dépendance des bâtiments existants (garages, abris de jardin...).
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE 1NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie, aux engins de déneigement et d’enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d’entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l’alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

ARTICLE 1NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d’habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L’utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d’un système de disconnection.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d’eaux usées doit être raccordée au réseau public d’assainissement d’eaux usées par un dispositif d’évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L’implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d’écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d’assainissement d’eaux usées.
- L’évacuation des eaux usées d’origine industrielle et artisanale dans le réseau public d’assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d’un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L’imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d’urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d’eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d’eau.
- L’autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
 - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
 - un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (supérieures à un hectare) d’habitat ou d’activité.
- L’implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d’écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d’assainissement d’eaux pluviales.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m². Toutefois les terrains de superficie inférieure enclavés entre des parcelles déjà construites sont libérés de cette obligation

Dans les lotissements, la surface des lots doit être au moins égale à 800 m².

En cas d'habitat groupé, la surface des terrains issus de la division doit être au moins égale à 400 m².

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux reconstructions à l'identique après sinistre.
 - aux extensions des constructions existantes.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
 - aux constructions à usage de dépendance des bâtiments existants (garages, abris de jardin...).

ARTICLE 1NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° V2.
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.
 - 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

- Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si :
 - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

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

ARTICLE 1NA 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations individuelles ;
 - 12 mètres pour les autres constructions.

- Toutefois une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtes.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE 1NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

B. Clôtures

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres et elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales mélangées ou d'un grillage ou d'une murette d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des portails doivent être en harmonie avec celles des enduits des murettes.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions dont l’aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane, etc ...) ou certains détails architecturaux sont d’un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d’éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d’habitation doivent être couvertes d’un linteau droit.
- Doivent être recouverts d’un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l’usage de la région sont destinés à l’être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie).
- Les couvertures de couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d’aspect.
- L’aspect des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaine

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions d’architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 35 et 45 %.
- L’inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu’ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison et sauf si, à condition qu’elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d’un niveau d’habitation intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être posés :
 - de préférence sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture ;
 - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...).
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

2) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, avoir un débord minimum de 0,50 mètre en façade et 0,30 mètre en pignon mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

ARTICLE 1NA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- Toutefois :
 - Il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.
- Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Dans les opérations et les lotissements comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs, réparties sur l'opération, sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

ARTICLE 1NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1.) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs répartis sur l'opération, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 50 m².
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter peuvent être admises en cas de contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
 - Travaux de reconstruction après sinistre.
 - Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

ARTICLE 1NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 1NA 14 n'est pas autorisé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NAx

La zone 1NAx est destinée principalement à des activités :

- artisanales,
- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- industrielles,
- commerciales,
- de service.

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend le secteur 1NAxa.

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

ARTICLE 1NAx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions à usage :
 - artisanal ;
 - artisanal et les activités commerciales qui s'y rattachent ;
 - industriel ;
 - d'entrepôts ;
 - commercial ;
 - de garages collectifs ;
 - de service ;
 - hôtelier et de restauration ;
 - de recherche ;

- d'enseignement supérieur ;
- de bureaux ;
- d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions abritant ces établissements et que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 100 m² et 20 % de l'emprise au sol affectée à ces établissements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les lotissements.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- Les installations et travaux divers compatibles avec la destination générale de la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 20 % de la SHON existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
 - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
 - L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE 1Nax 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAx 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

ARTICLE 1NAx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d'écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- **Dans le secteur 1NAxa**, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- **Dans le secteur 1NAxa**, en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
 - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
 - un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (supérieures à un hectare) d'habitat ou d'activité.
- L'implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d'écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d'assainissement d'eaux pluviales.
- Dans la zone inondable de la rivière « Le Moignans », les clôtures sans mur-bahut sont admises à condition d'assurer le libre écoulement des crues et de ne pas faire obstacle aux passages d'objets ou matériaux flottants.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1Nax 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1Nax 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 20 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale 27.
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des autres routes départementales et par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° V3.
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est 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 5 mètres.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 mètres.

ARTICLE 1Nax 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 0,60.

ARTICLE 1Nax 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE 1Nax 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

B. Clôtures

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage avec haies d'essences locales mélangées ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé. Les clôtures en maçonnerie sont interdites.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Les volumes doivent être simples et sobres.
- Les matériaux doivent présenter une unité d'aspect.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

ARTICLE 1NAx 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 1NAx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1.) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE 1Nax 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NAL

La zone 1NAL est destinée principalement à des activités de tourisme et de loisirs.

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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

ARTICLE 1NAL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions à usage :
 - de stationnement ;
 - hôtelier : hôtels, restaurants, résidence de tourisme, chambres d'hôtes, gîtes ;
 - d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- Les installations et travaux divers compatibles avec la destination générale de la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 20 % de la SHON existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
 - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'une superficie minimale de 5.000 m² compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.
 - L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux reconstructions à l'identique après sinistre.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).

ARTICLE 1NAL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1NAL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d'écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d'assainissement d'eaux usées.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
 - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
 - un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (supérieures à un hectare) d'habitat ou d'activité.
- L'implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d'écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d'assainissement d'eaux pluviales.
- Dans la zone inondable de la rivière « Le Moignans », les clôtures sans mur-bahut sont admises à condition d'assurer le libre écoulement des crues et de ne pas faire obstacle aux passages d'objets ou matériaux flottants.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1NAL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être aménageable, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 5 000 m².
- Toutefois, les terrains de superficie inférieure à celle définie ci-dessus et enclavés entre des parcelles déjà construites, sont libérés de cette obligation.
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux reconstructions à l'identique après sinistre.
 - aux extensions mesurées des constructions existantes.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
 - aux constructions à usage de dépendance des bâtiments existants (garages, abris de jardin...).

ARTICLE 1NAL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° V1.
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.
 - 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

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

ARTICLE 1NAL 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1NAL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE 1NAL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

B. Clôtures

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres et elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales mélangées ou d'un grillage ou d'une murette d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des portails doivent être en harmonie avec celles des enduits des murettes.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane, etc ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

- Les couleurs des enduits et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie).
- Les couvertures de couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- L'aspect des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaine

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 35 et 45 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison et sauf si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être posés :
 - de préférence sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture ;
 - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...).
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

2) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, avoir un débord minimum de 0,50 mètre en façade et 0,30 mètre en pignon mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3) Couvertures

- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

ARTICLE 1NAL 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 1NAL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE 1NAL 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Non réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2NA

La zone 2NA est strictement réservée à l'urbanisation future. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé, dans le cadre du présent plan d'occupation des sols.

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

ARTICLE 2NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 2NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2NA 1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé.

ARTICLE 2NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé.

ARTICLE 2NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

ARTICLE 2NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est 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.

ARTICLE 2NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 2NA 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Non réglementé.

ARTICLE 2NA 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Non réglementé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

La destination principale de la zone NC est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

Elle comprend le secteur NCa.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions à usage agricole, y compris les installations classées, directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à proximité des bâtiments du siège de celle-ci ou des sites de production.
- Les activités de transformation et de vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations de tourisme à la ferme, complémentaires et accessoires à une exploitation agricole existante : camping à la ferme, gîtes ruraux dans la limite de 250 m² de SHON, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, fermes pédagogiques, ...
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés dans la limite de 200 m² de SHON et dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux, à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.

- L'extension des bâtiments non agricoles existants d'une surface hors œuvre nette (SHON) minimale de 50 m², à condition de ne pas dépasser au total 200 m² (existant + extension) de surface hors œuvre nette (SHON), sauf pour les activités économiques.
- L'aménagement dans leur volume et l'extension des bâtiments existants pour l'accueil des activités artisanales, sous réserve que cela n'ait pas pour objet un changement de destination contraire à la zone.
- Les constructions à usage de dépendances des bâtiments existants.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles comprenant des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être éloignés au moins de 100 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 sont interdites, notamment toute activité de transformation des productions agricoles.
- **Dans le secteur NCa**, les installations classées pour la protection de l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées 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.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d'écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
 - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;
 - un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (supérieures à un hectare) d'habitat ou d'activité.
- L'implantation des nouvelles constructions, en particulier des sous-sols, ne doit pas être réalisée de manière que les niveaux d'écoulement se situent en dessous des niveaux des réseaux publics d'assainissement d'eaux pluviales.
- Dans la zone inondable de la rivière « Le Moignans », les clôtures sans mur-bahut sont admises à condition d'assurer le libre écoulement des crues et de ne pas faire obstacle aux passages d'objets ou matériaux flottants.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, une superficie de 1 500 m² minimum est exigée par logement avec 1 000 m² au moins à l'aval de la construction.
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux reconstructions à l'identique après sinistre.
 - aux extensions mesurées des constructions existantes.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
 - aux constructions à usage de dépendance des bâtiments existants (garages, abris de jardin...).

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° V1.
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.
 - 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est 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 5 mètres.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

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

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 13 mètres pour les autres constructions.
- Toutefois une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.
 - pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

B. Clôtures

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres et elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales mélangées ou d'un grillage ou d'une murette d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des portails doivent être en harmonie avec celles des enduits des murettes.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane, etc ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie).
- Les couvertures de couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- L'aspect des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaine

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 35 et 45 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison et sauf si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être posés :
 - de préférence sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture ;
 - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) à proximité immédiate des constructions existantes.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

2) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, avoir un débord minimum de 0,50 mètre en façade et 0,30 mètre en pignon mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

- Le faîtage des toitures doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des serres qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 45 %.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1.) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

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

- Non réglementé.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

La zone ND recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement. L'ensemble de ces espaces peut être classé comme espace boisé.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).
- Les abris pour animaux en bois et démontables d'une superficie inférieure à 20 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et par rapport à la limite d'emprise des emplacements réservés n° V1 et V3.
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.
 - 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).

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

- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...).

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

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

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Non réglementé.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

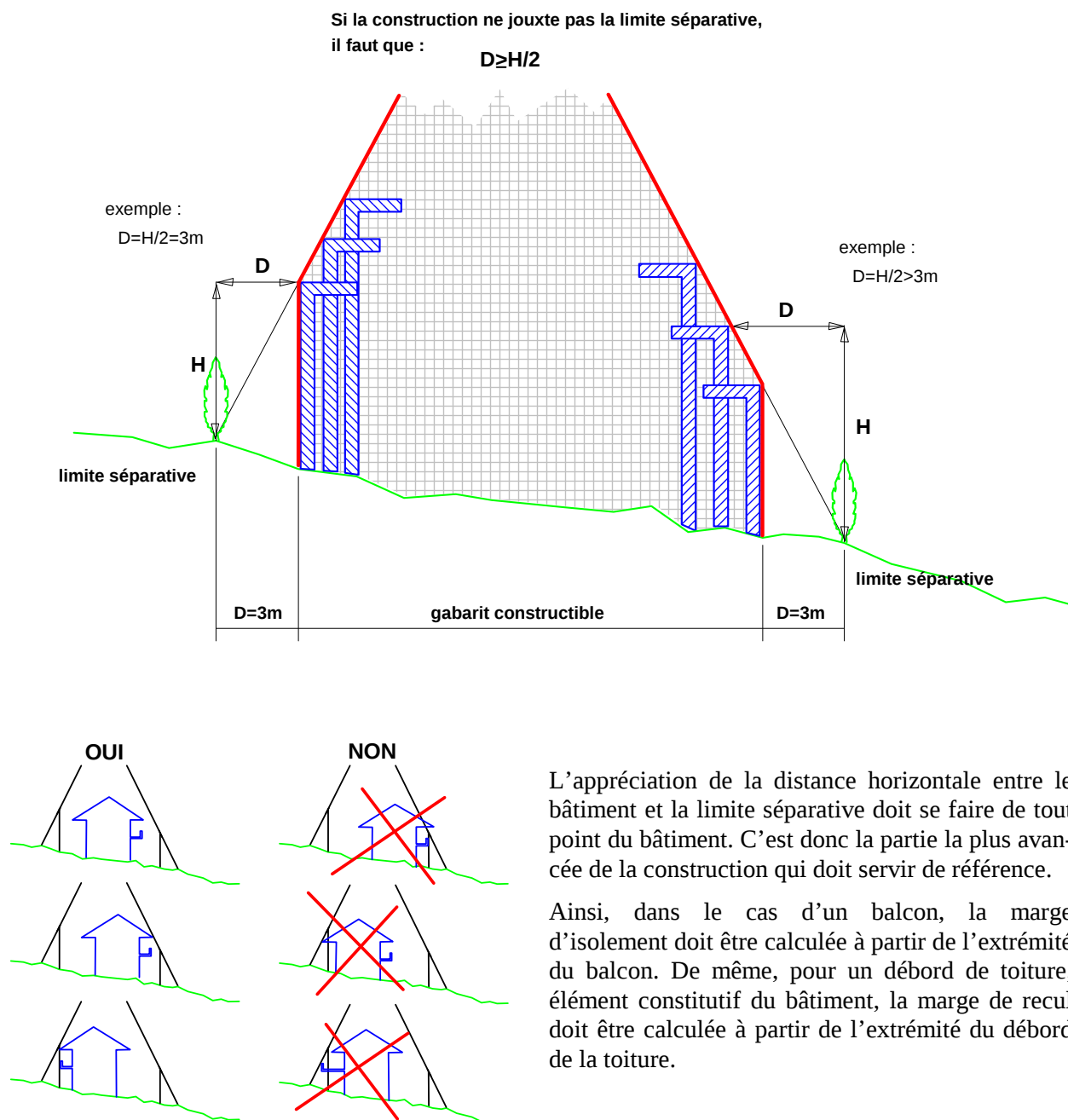
- Non réglementé.

SCHEMAS EXPLICATIFS

Article 7

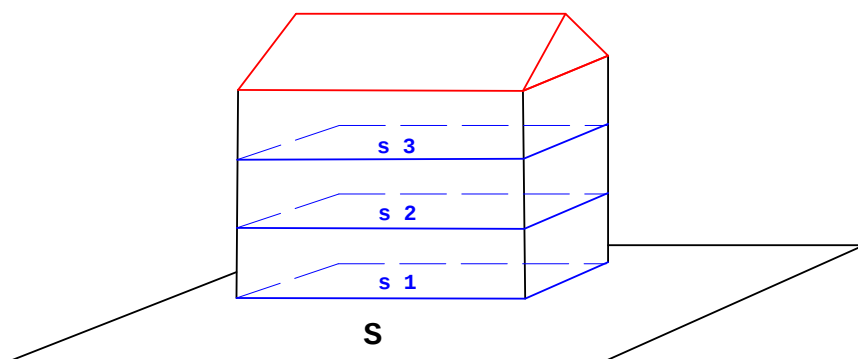
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir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

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire $D \geq H/2$, lequel ne peut être inférieur à 3 mètres.



Article 14

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction définie à l'article R-112-2 du code de l'urbanisme et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.



LEXIQUE ET RAPPELS

Adaptation mineure

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Elle doit rester limitée ;
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils sont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

Aires de stationnement

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

Aires de jeux et de sports

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

Alignement

L'alignement détermine la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Il ne faut pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

Association Foncière Urbaine (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322.2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Camping et stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs hors des terrains aménagés

1) Camping

Il n'existe pas de définition officielle du camping. Est réputé campeur, selon un arrêté de 1952, celui qui, muni d'un équipement permettant d'accomplir les actes essentiels à la vie quotidienne, utilise temporairement un abri transportable établi provisoirement sur les propriétés publiques ou privées (art. R 443-6 C. urb.). Mais des restrictions à cette pratique peuvent être édictées en vertu de règles nationales ou locales.

Règles nationales

Camping interdit :

- Le camping est interdit dans les sites classés, inscrits ou en instance de l'être, et dans le champ de visibilité d'un monument historique (classé ou en instance de l'être), dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP), les zones de protection des monuments naturels et des sites, et dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captés pour la consommation (art. R 443-9 C. urb.).
- Dans les forêts classées comme forêts de protection, il est également interdit de camper en dehors des zones prévues à cet effet (art. R 412-16 du Code forestier).

Caractère habituel et seuils quantitatifs :

- Toute personne qui reçoit de façon habituelle (par unité foncière appartenant au même propriétaire), plus de 20 campeurs ou plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
- Cela dit, même dans le cas où les seuils ne sont pas atteints, la mise à la disposition des campeurs de terrains à titre habituel doit être déclarée en mairie et le fonctionnement de ces terrains peut alors être soumis à des conditions particulières (art. R 443-6-4 C. urb.).

Règles locales

Le maire peut interdire le camping dans certaines zones lorsque ce dernier est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à l'exercice des activités agricoles ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore (art. R 443.10 C. urb.).

Cette interdiction ne peut viser que "certaines zones" ; par suite, un maire ne saurait en principe interdire le camping sur toute l'étendue de sa commune. D'autre part, l'interdiction ne concerne pas le camping dans les terrains aménagés ni les demandes d'aménagement présentées à l'instruction.

Dans les parcs naturels nationaux ou régionaux et dans les réserves naturelles, la circulation du public et toute action susceptible de contrarier la finalité du parc ou de la réserve sont réglementées (loi n° 60-708 du 21.7.80).

Règle de police

Les dispositions propres au camping et au caravanning ne font pas obstacle aux pouvoirs de police des maires et préfets (art. R. 445-1, C. urb.) ; ceux-ci peuvent donc intervenir pour des raisons de salubrité ou de sécurité.

2) Stationnement des caravanes

Définition

Caravane - La caravane est un "véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction" (art. R 443-2 C. urb.)

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154).

Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Règles de stationnement

Stationnement libre - L'utilisateur d'une caravane peut stationner, sans avoir à solliciter d'autorisation administrative, sur les emplacements suivants :

- terrains aménagés de camping-caravanning régulièrement autorisés (et non simplement déclarés ;
- terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs ;
- villages de vacances classés en hébergement léger ;
- terrains affectés au garage collectif des caravanes (art. R. 443-13 C. urb.) ;
- terrains et bâtiments où est implantée la résidence de l'utilisateur (id.) ;
- aires de stationnement ouvertes au public ou dans les dépôts de véhicules soumis à l'autorisation d'installation de travaux divers visée à l'article R 442-2 C. urb.

Stationnement soumis à autorisation - Indépendamment du régime des terrains aménagés, le stationnement sur un terrain privé d'une caravane isolée est soumis à autorisation s'il dure plus de trois mois par an, consécutifs ou non (art. R 443-4, C. urb.). Cette autorisation s'applique que la caravane soit occupée ou non. Toutefois, pour les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que dans le cas où le stationnement de plus de trois mois est continu (que la commune soit ou non dotée d'un P.O.S.).

Stationnement interdit - Le stationnement des caravanes est interdit dans les mêmes lieux que le camping, même s'il est inférieur à trois mois. Il est également interdit dans les espaces boisés à conserver (art. R 443-9-1 C. urb.).

Par ailleurs, le conseil municipal peut aussi interdire ce stationnement pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de tranquillité publique, ou pour protéger les paysages, les milieux naturels, etc. De plus, le P.O.S. peut aussi interdire ou réglementer le stationnement de caravanes isolées, même pour une durée de moins de trois mois.

L'arrêté d'interdiction est pris par le maire si la commune est dotée d'un P.O.S. exécutoire et par le préfet dans les autres cas.

Mais cette interdiction ne vise pas les personnes pour lesquelles la caravane est un outil de travail ou un habitat permanent. Ces dernières ont droit, même en zone interdite, à un minimum de temps de stationnement si la commune ne possède pas de terrain aménagé (art. R 443-3 du C.U.).

3) Habitations légères de loisirs (HLL)

Les HLL sont des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du CCH qui réglemente la création de logements temporaires ou saisonniers dont les normes dérogent aux règles générales de construction.

Réglementation

D'une manière générale, il est interdit d'implanter une HLL isolée. L'implantation des HLL n'est admise que :

- dans les terrains de camping et de caravaning permanents, à condition que le nombre des HLL ne soit pas supérieur à 35 ou à 20 % du nombre des emplacements ;
- dans les terrains affectés spécialement à cet usage ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées et, dans ce cas, même si le nombre des HLL excède 35.

L'implantation d'une HLL sur les terrains visés ci-dessus est exemptée de permis de construire si elle mesure moins de 35 m² de SHON, ou s'il s'agit de remplacer une HLL par une autre de superficie égale ou inférieure. Dans ces cas, il suffit de souscrire la déclaration préalable visée à l'article R. 444-3 C urb. Au-delà de 35 m² de SHON, l'implantation est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire.

Camping et stationnement des caravanes dans les terrains aménagés

Pour pouvoir exploiter un terrain aménagé de camping ou de stationnement de caravanes, il faut obtenir à la fois l'autorisation d'aménager ce terrain et un arrêté de classement qui en détermine le mode d'exploitation.

Camping à la ferme

Il s'agit de terrains de camping ayant vocation à être implantés dans les espaces naturels, notamment agricoles.

La densité d'occupation de ces terrains est fixée à 25 emplacements à l'hectare.

Caravane

Est considéré comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

Les moyens de mobilité s'entendent des roues munies de pneumatiques, d'un moyen de remorquage et des dispositifs réglementaires de freinage et de signalisation. Par ailleurs, la caravane ne doit comporter aucun aménagement extérieur de nature à la fixer durablement au sol, qui la priverait de la possibilité d'être déplacée dans un temps limité (Rép. Pistre, AN 26-4-82, p 1770).

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

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

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

Clôture (articles L 441-1 à L 441-3 et R 441-1 à 441-11)

Dès qu'un POS est opposable aux tiers, les clôtures sont soumises à une déclaration préalable, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière.

Une clôture est définie comme permettant d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

Sont donc soumis à déclaration de clôture notamment les murs (sous réserve des dispositions de l'article R 421-1), les clôtures à claire-voie, en treillis, les palissades, etc...

Deux cas d'exemption au principe général de déclaration sont prévus :

- les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière. L'article L 441-2, alinéa 2, prévoit que "*l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.*" Cette mesure a pour objet de ne pas gêner les exploitants agricoles. Elle vise notamment les clôtures en fils métalliques, poteaux de bois ou de béton, nécessaires à la protection des récoltes, des pâturages ou du bétail.
- les clôtures de chantier. Les clôtures relativement sommaires et de caractère temporaire réalisées sur les chantiers, pour répondre à des impératifs de sécurité n'ont pas à faire l'objet d'une déclaration. Ces clôtures appelées à disparaître avec la fermeture définitive du chantier devront être démontées et enlevées lors de l'achèvement des constructions ou des ouvrages pour la réalisation desquels leur présence autour du chantier s'était avérée indispensable.

Enfin, lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu. L'ouvrage principal comporte avec lui l'ouvrage accessoire qui est la clôture qui l'entoure. Les autorisations de substitution sont prévues à l'article R 441-11. Il s'agit :

- des permis de construire,
- des autorisations d'ouverture d'un terrain de camping ou de caravanage,
- des autorisations de stationnement de caravanes pendant plus de trois mois,
- des autorisations d'installations et travaux divers.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette projection et la surface totale sur laquelle il est implanté.

Coefficient qui s'applique à la surface d'une parcelle ou d'îlot en vue de définir la surface susceptible d'être construite.

Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

1) La fixation des C.O.S. (article R 123-22)

Les P.O.S. peuvent fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols.

Ceux-ci déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui est admise.

La densité maximale de construction fixée par le C.O.S. est comprise en général entre 0,1 et 3. Pour une même zone ou partie de zone, la commune peut prévoir :

- des C.O.S. différenciés suivant la destination des constructions (ex. : 0,25 pour l'habitation et 0,30 pour l'hébergement hôtelier),
- des C.O.S. alternatifs afin de favoriser certains types d'habitation (ex. : 0,15 en principe mais 0,25 pour l'habitat individuel groupé).

Un C.O.S. alternatif en faveur d'une catégorie particulière de constructeurs (par exemple organismes H.L.M.) serait cependant illégal.

2) Pour déterminer la surface de plancher constructible, le C.O.S. est appliqué à la surface du terrain (exemple : si le C.O.S. est de 0,5 et le terrain de 1000 m², la SHON constructible sera de 500 m²).

La surface du terrain à considérer :

- comprend les cessions gratuites de terrains faisant l'objet d'une participation additionnelle à la TLE.
- ne comprend pas la surface des emplacements réservés.

Toutefois le propriétaire du terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de la céder gratuitement à la collectivité publique bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain les droits de construire afférents à la partie cédée.

Le C.O.S. ainsi défini détermine la constructibilité des terrains nus. S'il existe déjà des bâtiments sur le terrain, leur surface de plancher sera déduite des possibilités de construction qui résultent de l'application du C.O.S. à la superficie du terrain nu.

3) Le dépassement du C.O.S.

Il est possible sous certaines conditions :

- le dépassement du C.O.S. doit être prévu au P.O.S. (article R 123-22-5°).
- le dépassement doit être motivé :
 - soit par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture (article L 123-1).
 - soit par l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs (article L 123-1).
 - soit par des projets favorisant la diversité de l'habitat (article L 127-1).

Constructions

Le terme de construction recouvre non seulement "toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations..." (article L 421-1) mais aussi des installations, outillages et ouvrages qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

La conformité des travaux projetés avec les dispositions du P.O.S. est alors contrôlée par l'instruction de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Toutefois, les travaux, installations, ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du P.O.S.

Une réalisation contraire à leurs dispositions peut faire l'objet de sanctions pénales en application de l'article L 160-1 du Code de l'Urbanisme.

Constructions à usage d'habitation

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété...). De même les articles 1 et 2 ne peuvent réglementer le nombre de logements, ni établir une distinction entre les logements collectifs et individuels. En effet le P.O.S. édicte des règles relatives à l'occupation physique du sol et non à l'aménagement intérieur des constructions autorisées.

Constructions à usage de commerce et d'artisanat

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Constructions à usage industriel

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

L'article R 520-1-1 du Code de l'Urbanisme définit les établissements industriels comme étant l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Constructions à usage de stationnement

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

Coupe et abattage d'arbres (article L 130-1, article R 130-1, R 130-2)

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un P.O.S. n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

L'autorisation n'est pas exigée dans les 4 cas suivants :

- le propriétaire procède à l'enlèvement des bois dangereux ou morts.
- les bois et forêts font partie du domaine de l'Etat ou des collectivités publiques.
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion : ce plan comprend un programme de coupe et de travaux d'amélioration, ce qui peut alors être mis à exécution sans autre autorisation préalable.
- les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral.

Défrichements

Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol.

Le défrichement des terrains boisés classés est interdit.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ;
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ;
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².

Droit de préemption

Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien. Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain, soit dans les zones d'aménagement différé.

Emplacement réservé

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Ils permettent au P.O.S. de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

L'article L 123-1 (8°) indique quels sont les équipements dont les emplacements peuvent être réservés :

- voies publiques.

- ouvrages publics : équipements d'infrastructure et de superstructure.
- installations d'intérêt général : toutes les installations pour la réalisation desquelles la procédure d'expropriation peut être employée et qui ont une fonction collective.
- espaces verts publics.

L'article L 123-9 précise quels pourront être les bénéficiaires de la réserve. Il peut s'agir des collectivités publiques (Etat, régions, départements, communes, établissements publics inter-communaux) et des organismes concessionnaires ou gestionnaires de service public.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant du règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour objet de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils sont déjà bâtis.

En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'acquérir le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Emprise publique

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics...

Equipements collectifs

Ce terme correspond à une catégorie vaste qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

Il est d'usage de les classer en deux catégories :

a) Les équipements d'infrastructures

Il s'agit des grandes infrastructures (transports, canaux, voies ferrées, aéroports, etc...), des ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, réservoirs, sous-stations de répartition, transformateurs, etc...) et des grands réseaux susceptibles d'occuper un espace localisable sur le plan (tel que grands collecteurs d'assainissement).

b) Les équipements de superstructure

Il s'agit notamment des équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc...

Un équipement collectif n'est pas forcément public. Le fait qu'une école, qu'un réseau téléphonique, qu'une salle de spectacle, un terrain de sport soit privé, ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif.

Espace boisé classé (article L 130-1)

1°) Un large champ d'application :

- Quant à la nature du boisement : il peut s'agir suivant les termes de l'article L 130-1 des bois, des forêts ou de parcs ; la loi "Paysages" du 8 janvier 1993 y a ajouté les arbres isolés, les haies et les réseaux de haies, les plantations d'alignement.
- Quant à la qualité du boisement : des parcelles en bois de qualité médiocre peuvent être rangées parmi les espaces boisés classés.

- Quant à la situation de l'espace boisé: il peut être enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
- Quant à l'existence même du boisement : le classement peut s'appliquer non seulement aux espaces boisés existants mais aussi aux espaces boisés à créer.

La jurisprudence estime que les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme "ne subordonnent pas le classement comme espace boisé à la condition que les terrains qui en font l'objet possèdent déjà à la date de l'élaboration du P.O.S. toutes les caractéristiques d'un bois, d'une forêt ou d'un parc" (CE 2/12/1992 PAPELARD Req. n° 124045).

- Quant au statut du boisement : le classement peut s'appliquer aux espaces boisés qui font déjà l'objet d'un régime particulier de protection (forêts soumises au régime forestier, forêts domaniales).

2°) Faculté ou obligation

Le classement relève en principe du pouvoir discrétionnaire de l'administration (CE 17/06/1988 METRAL Req. n° 66703).

L'exception concerne les communes littorales (article L 146-6, alinéa 4).

3°) Conséquences

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à une autorisation préalable, sauf quand le déboisement envisagé relève d'une mesure d'entretien ou quand il relève déjà d'un régime d'autorisation du code forestier.

Le défrichement est interdit.

Est également interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L 130-1).

Extension

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

Extension mesurée

L'extension mesurée des bâtiments existants dans la zone est autorisée (extension autorisée une seule fois après la publication ou l'approbation du P.O.S.).

Cette notion s'applique aux bâtiments existants et appelle 2 précisions :

- la notion d'extension - Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation.
- la notion de mesure.

Il faut apprécier la mesure vis à vis d'au moins 3 critères :

- l'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement. La notion peut aussi concerner des bâtiments recevant des activités, l'extension doit permettre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.
- le terrain : plus le terrain est grand, moins la notion doit être appréciée restrictivement.
- le site : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue mais surtout dans les modalités de l'extension.

Hauteur

La hauteur maximum de toute construction peut résulter de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée.
- une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

a) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

b) Hauteur relative : la hauteur relative résulte des articles R 111-17, R 111-18 et R 111-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces trois articles n'ont pas pour objectif premier de déterminer une hauteur mais de fixer des conditions d'implantation des bâtiments. Leur application conduit à fixer un plafond de hauteur, variable suivant la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains.

Installation classée (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Installations et travaux divers

Les projets d'installations et travaux divers auxquels la procédure d'autorisation n'est applicable que si l'occupation du sol se poursuit pendant plus de 3 mois sont dispensés d'étude d'impact (décret du 12 octobre 1977).

L'article R 442-2 énumère les catégories d'installations et travaux divers :

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

Lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme)

Toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

Occupation et utilisation du sol

1) Notion d'occupation et d'utilisation du sol

- Il s'agit d'abord de l'occupation et de l'utilisation physique du sol. Cela exclut de prendre en considération la qualité des personnes détentrices du terrain. Les terrains ne sont pas en situation identique vis à vis des exigences d'aménagement.
- Il s'agit ensuite de l'occupation et de l'utilisation physique du sol susceptible d'entrer dans le champ d'application du P.O.S.

Certains types d'occupation du sol n'entrent pas dans ce champ d'application : ainsi le plan ne permet pas d'imposer ou d'interdire un type de culture ni d'arbitrer entre l'activité agricole ou forestière.

2) Enumération des occupations et utilisations des sols

Le P.O.S. concerne avant tout les occupations et utilisations du sol susceptibles de faire l'objet d'un contrôle, c'est-à-dire soit d'une autorisation, soit d'une déclaration.

Il en existe 12 qui sont parmi les plus courantes ou les plus essentielles :

- Les clôtures : dès qu'un P.O.S. est rendu public, les clôtures sont soumises à autorisation (article L 441-1).
- Les démolitions : dans certaines zones ou certains secteurs de zone (article L 430-1) le P.O.S. peut soumettre les démolitions à autorisation (permis de démolir).
- Les coupes et abattages d'arbres : dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130-1).
- Les défrichements.
- Les constructions : les constructions et ouvrages soumis à permis de construire (ou à déclaration) sont extrêmement nombreux et variés par leur destination. On distingue en général 9 types de destinations :
 - Les constructions à usage d'habitation.
 - Les constructions à usage hôtelier.
 - Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat.
 - Les constructions à usage de bureaux ou de services.
 - Les constructions à usage industriel.
 - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
 - Les constructions à usage de stationnement.
 - Les constructions à usage agricole.

Il ne faut pas omettre de signaler les OUVRAGES TECHNIQUES divers nécessaires au fonctionnement des services publics (ou des constructions autorisées) qui ne constituent pas des bâtiments et qui doivent être admis quelle que soit la zone.

- Les lotissements.
- Les installations classées.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de caravane.
- Les installations et travaux divers.
- Les carrières.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

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

Parc d'attraction (Référence : article R 442 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment de parcs publics, des foires et des installations foraines, des hippodromes, des stands de tir, des kartings, golfs, etc...

Les bases de loisirs et de plein air font partie des installations et travaux divers, à conditions qu'elles ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Parc résidentiel de loisirs

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

Parcelle

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Permis de construire

Aux termes de l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, "Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit au préalable obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 433-1 à L 422-5 (...)".

Permis de démolir

De même que pour construire il faut une autorisation, il faut aussi, dans certains cas, l'accord de l'administration pour démolir.

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir" (article L 430-2 - alinéa 1).

1) Champ géographique

Alors que le permis de construire est exigé partout en France, le permis de démolir n'est exigé que dans certaines aires géographiques pour deux types de raisons :

- en vue de protéger le logement social,
- en vue de protéger l'esthétique :
 - dans les communes où le P.O.S. a prévu que des quartiers, des rues, des monuments, des sites, des éléments de paysage ou des secteurs devaient être plus particulièrement protégés pour des motifs d'ordre historique, esthétique ou écologique (L 123-1, 7ème);
 - dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière ;
 - dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
 - dans les zones comprenant un immeuble inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou situé dans le champ de visibilité d'un monument historique.

2) La décision

La demande de permis doit préciser les conditions actuelles de l'occupation et les motifs de l'opération (R 430-2). C'est le maire qui délivre le permis de démolir au nom de la commune si celle-ci dispose d'un P.O.S. approuvé ; dans le cas contraire le permis est délivré par le préfet au nom de l'Etat après avis du maire.

Le délai d'instruction est de 4 mois, l'absence de réponse dans le délai de 4 mois après réception vaut permis tacite (L 430-4, dernier alinéa).

Plan de masse

Prévu par l'article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme le plan de masse est un document qui représente en plan une enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non, ainsi que la hauteur des volumes bâtis.

Projet d'intérêt général

L'article R 121-13 du Code de l'Urbanisme définit le PIG :

- Constitue un PIG tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique.
- Le projet doit être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil des populations défavorisées, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole ou rural.
- Enfin le projet doit être suffisamment élaboré.

Les dispositions du P.O.S. ne doivent pas empêcher la réalisation de ces projets. Elles doivent au contraire la préparer en prévoyant les mesures nécessaires (réserve de l'emplacement par exemple).

Schéma d'organisation

Figurant dans le rapport de présentation du P.O.S., le schéma d'organisation permet de localiser la voirie future, les éléments structurants tels que les équipements essentiels, les espaces boisés classés...

A la différence du plan de masse, ce schéma d'organisation ne peut être opposé aux demandes d'occuper et d'utiliser le sol, c'est un élément de suggestion. Sa nature explique sa place dans le rapport de présentation du P.O.S.

En aucun cas il ne doit être fait référence à ce schéma dans le règlement : le refus d'un permis de construire fondé sur la disposition d'un règlement de P.O.S. qui, dans une zone d'urbanisation future, renverrait à un schéma d'organisation serait entaché d'illégalité.

Schéma de cohérence territoriale

1) Objet :

Document d'urbanisme intercommunal qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. Pour cela, il fixe, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Il apprécie les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

Le schéma est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.

2) Effets juridiques :

Le plan d'occupation des sols doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Servitudes d'urbanisme

1) Les obligations imposées par les P.O.S. donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.

2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le P.O.S.

Il peut s'agir de servitudes passives : interdiction de construire (servitude non aedificandi), interdiction d'élever des constructions au-dessus d'une certaine hauteur, etc, mais aussi dans certains cas de servitudes actives : obligation de réaliser des plantations, de construire selon certaines normes, etc...

3) Attachées au fonds qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions importantes des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur. Pourtant elles ne donnent pas lieu à indemnisation (article L 160-5).

Servitudes d'utilité publique

Elles se caractérisent par 3 traits :

1) Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. La liste annexée à l'article R 126-1 du Code de l'Urbanisme classe les servitudes affectant l'utilisation des sols en 4 catégories :

- conservation du patrimoine,
- utilisation de certaines ressources et équipements,
- défense nationale,
- salubrité et sécurité publique.

2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

Toute servitude pouvant concerner une commune doit s'appliquer à son territoire. De cette obligation découlent trois conséquences :

- 1ère conséquence : les communes qui vont élaborer un P.O.S. doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol (L 123-1). Le préfet, dès qu'il est informé qu'un conseil municipal a prescrit un P.O.S., porte à la connaissance du maire, dans un délai de trois mois, les servitudes qui concernent le territoire de cette commune (L 123-63 et R 123-5).
- 2ème conséquence : les P.O.S. doivent comporter, dans le rapport de présentation, la justification du respect des servitudes d'utilité publique (R 123-17) et en annexe, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (L 126-1).
- 3ème conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du P.O.S. (R 126-2).

3) Les servitudes peuvent ouvrir droit à réparation.

Un droit à indemnisation est reconnu à toute personne qui subit un préjudice en raison d'une servitude d'utilité publique ; cependant cette réparation nécessite deux conditions définies par le Conseil d'Etat :

- la loi qui a créé cette servitude doit ne pas avoir exclu l'indemnisation ;

- le préjudice subi par le propriétaire doit avoir un caractère direct, certain, grave et spécial.

Stationnement de caravanes

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

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

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire, sauf si le stationnement a lieu :

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

Sol naturel

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)

C'est la somme des surfaces de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de la façade, au niveau supérieur du plancher), sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

Terrain

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

ZAC

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

- De constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service ;
- D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Le Plan d'Occupation des Sols doit préciser :

- La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer.
- La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

ZNIEFF

Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique.

Créé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique constitue un outil à caractère scientifique de recensement du patrimoine naturel.

Bien qu'il n'ait aucune portée juridique contraignante directe, l'inventaire n'en constitue pas moins un outil technique dont la valeur et la fiabilité sont certaines et largement admises.

La jurisprudence administrative va d'ailleurs dans ce sens et certains jugements font expressément référence à la situation des terrains inventoriés dans une ZNIEFF quand ils exercent un contrôle sur le zonage opéré par le P.O.S.