

TITRE 1

Dispositions générales

Présentation du règlement du P.O.S.
Conforme à l'arrêté du 11 Mai 1984
paru au J.O. du 17 Juillet 1984

TITRE 1^{er}
Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité de la commune.

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

- a) Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2; R 111-4; -R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent" en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).
- b) L'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du Plan d'Occupation des Sols.
- c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME

Article R111-1

(Décret n° 77-755 du 1 juillet 1977 art 1^{er})

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977. art. 9-1.) « à l'exception des articles R. 111-2. R. 111-3. R. 111-3-2 » (Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983. art. 6.) » R. 111-14 ». R. 111-14, R 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21

Article " R. 111-2

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

Article " R. 111-3

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 2.) « La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion », affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal (1).

Article "R. 111-3-2

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977. art. 4)

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

Article "R. 111-4

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977. art. 5)

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

Article -R. 111-14-2

(Décret n° 77-1141 du 11 octobre 1977. art. 9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-429 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Article "R. 111-15

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977. art. 10)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions (Décret n° 86-984 du 19 août 1986. art. 7-1.) « des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 ».

Article "R. 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 14.) « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TITRE 2

*Dispositions applicables
aux
zones urbaines*

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone :

Elle représente toute la partie actuellement urbanisée de la commune.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 2.

Toutefois sont autorisées sous conditions :

- les installations classées ou non au titre de la Loi 76-663 du 19 Juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposées au bruit de la R.N. 31 classée voie de type I tel que défini dans le plan de découpage en zones échelle 1/2000 sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 modifié et de ses annexes, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés.
- la reconstruction en cas de sinistre à condition que la surface de plancher soit au plus égale à l'ancienne.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...)

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443.13.1° du Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R.442.2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442.2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute construction entraînant un nouvel accès sur la place des écoles ou sur le chemin de VELENNES est interdite.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les rues où ce réseau d'assainissement n'existe pas encore, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir :

- une superficie d'au moins 500m².

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existant avant la mise en vigueur du P.O.S. en cas d'extension de faible importance.

Toute parcelle obtenue après division ne sera constructible à usage d'habitation que dans la mesure où :

- elle a une longueur de façade sur voie publique d'au moins 15 m et une superficie d'au moins 500 m².

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 45 m comptée à partir de l'alignement de voies publiques.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m par rapport à ces limites.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus de la Versine et de Fouquerolles.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelle (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, et autres structures verticales).

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas, seront réalisées en tuiles ou en ardoises.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de murets dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 0,70m surmontés de grillages, d'une grille métallique ou d'une barrière en bois, doublés ou non de haies vives.

Elles peuvent être constituées de murs de 1 m 50 de hauteur maximale afin d'assurer dans le centre du village, une continuité visuelle.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 2 places de stationnement par logement, aménagée dans la propriété.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 15 - DEPASSEMENT DU COS.

Non réglementé

TITRE 3

*Dispositions applicables
aux
zones naturelles*

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Caractère de la zone :

Elle représente la zone d'extension de la commune où les équipements seront pris en charge par l'aménageur.

- le secteur NAh est réservé à l'habitat et comprend 2 sous-secteurs 1 NAha et 1 NAhb,
- le secteur NA1 est destiné à l'implantation d'activités de plein air, sports et loisirs,
- le secteur NAg est destiné aux constructions d'équipements publics (école, aire de sport...)
- le secteur 2NAi est destiné aux activités économiques.

Contrairement aux secteurs précédents, il sera réalisable après modification du P.O.S. et après la réalisation de la déviation de la R.N. 31 sur le territoire de LAVERSINES.

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

ARTICLE NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Secteur NAh

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces opérations :
 - conduisent à la réalisation d'au moins 8 habitations
 - ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone
- Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi que les équipements publics, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, etc.),
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposées au bruit de la R.N. 31 classée voie de type I tel que défini dans (plan de découpage en zones échelle 1/ 2000è sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 modifié et de ses annexes, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Secteur NAq

Les constructions et installations à usage scolaire, sportif et les équipements publics.

Secteur NA1

- les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...)

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour ces constructions d'équipements d'infrastructure.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Aucun accès n'est autorisé sur la R.N 31 et sur le chemin du Chei.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toute construction ou installation doit être raccordée, au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie (s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur NAh

En cas de lotissement ou d'association foncière urbaine, il est exigé que la superficie des lots soit en moyenne d'au moins 600 m² sans jamais être pour chacun d'eux inférieure à 500 m².

Secteurs NAg et NA1

Non réglementé.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur NAh

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 35m de l'axe de la RN. 31.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

Secteur NA1

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 5m par rapport à la limite de l'emprise du chemin vicinal n°5.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Secteur NAh

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m par rapport à ces limites.

Les immeubles collectifs doivent être implantés avec une marge minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Secteur NAq et NA1

Implantation libre.

Dans l'ensemble de la zone

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20m des espaces boisés classés.

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

Secteur NAh

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigües.

Secteurs NA1 et NAq

Implantation libre.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOLSous-secteur NAh a

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface totale de la parcelle.

Sous-secteur NAh b

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface totale de la parcelle.

Secteurs NA1 et NAq

Non réglementé

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSSecteur NAh

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m. Cette hauteur maximale peut être portée à 10m pour les habitations collectives.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelle (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, et autres structures verticales).

Secteurs NA1 et NAq

Non réglementé.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Secteur NAh

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les toitures des habitations et annexes, à l'exception des vérandas, seront réalisées, soit en tuiles, soit en ardoises.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou taloches de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre-rose....) à l'exclusion du blanc pur.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
 - 2 places de stationnement par logement, aménagée dans la propriété.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteurs NAh. NA1 et NAq

Non réglementé.

Secteur 2NAi

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

Pour toutes les autres constructions, le C.O.S. est fixé à 0.

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

Secteurs NAh. NAI et NAq

Non réglementé

Secteur 2NAi

Tout dépassement du C.O.S. est interdit.

CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Caractère de la zone :

Elle englobe quelques constructions situées à l'écart du bourg et en limite de la R.N. 31.

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

ARTICLE NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les annexes des constructions existantes.
- Les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou addition de faible importance peuvent être autorisées).
- la reconstruction en cas de sinistre à condition que la surface de plancher soit au plus égale à l'ancienne.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...)

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés.
- la reconstruction en cas de sinistre à condition que la surface de plancher soit au plus égale à l'ancienne.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...)

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1 et en particulier les lotissements et les ensembles de constructions groupées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Aucun accès n'est autorisé sur la R.N. 31.

ARTICLE NB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE? PUBLIQUES

Implantation libre.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8m.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelle (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, et autres structures verticales).

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone :

Zone naturelle réservée à l'agriculture.

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

ARTICLE NC. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les bâtiments à usage d'activités agricoles.
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- la transformation des corps de ferme existants avant la mise en vigueur du P.O. S. en locaux à vocation touristique (gîtes d'étapes, gîtes ruraux...) à vocation culturelle, hôtelière.
- Les gîtes ruraux et le camping à la ferme.
- les constructions d'équipements d'infrastructure et aménagements au sol et en sous-sol liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...)
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés.
- la reconstruction en cas de sinistre à condition que la surface de plancher soit au plus égale à l'ancienne.
- la construction de garages liés aux habitations existantes implantés à proximité immédiate de celle-ci.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et aménagements au sol et en sous-sol liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés.
- la reconstruction en cas de sinistre à condition que la surface de plancher soit au plus égale à l'ancienne.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Aucun accès n'est autorisé sur la R.N.31.

ARTICLE NC4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

ARTICLE NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NC6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10m par rapport à l'axe des voies publiques et d'au moins 35m par rapport à l'axe des voies à grande circulation
(R.N. 31).

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des espaces boisés classés.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des cours d'eau. (Rûs de la Versine et de FOUQUEROLLES).

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

Implantation libre.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12m.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelle (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, et autres structures verticales).

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...).

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone :

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels (marais - espaces boisés) et de leur intérêt écologique.

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

ARTICLE ND 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés.
- la reconstruction en cas de sinistre à condition que la surface de plancher soit au plus égale à l'ancienne.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...)

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger où à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé