

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

COMMUNE

DE LA CELLE-LES-BORDES

REGLEMENT (Zones UA, UG, UH, NA-UH)

Publié le :	12/08/1975
Approuvé le :	29/11/1976
Modification approuvée le :	18/12/1980
Révision approuvée le :	29/06/1990
Mis en révision le :	15/01/1999
Approuvé le :	23/02/2001
Modification approuvée le :	12/12/2003

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1- Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Commune de LA CELLE LES BORDES.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.14.2, R.111.21 du Code de l'urbanisme.

2 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 1 du présent règlement et figurant sur le document graphique n°3

3 – Le droit de préemption urbain, institué par délibération du conseil municipal du 19 juin 1987.

4 – La déclaration préalable à la division de propriétés foncières, instituée par délibération du conseil municipal du 7 septembre 1986.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé comme suit :

1 - La zone urbaine qui comprend les zones et les secteurs suivants :

- **UA** avec le secteur **UAa**.
- **UH** avec le secteur **UHa**
- **UG**

2 - La zone naturelle qui comprend les zones et les secteurs suivants :

- **NA-UH**
- **NC** avec les secteurs **NCa** et **NCb**
- **ND** avec le secteur **NDa**

En outre sont indiqués :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- 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

En application de l'article L.123-1 (alinéa 5) du Code de l'Urbanisme, les règles et les servitudes définies par le plan d'occupation des sols, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone peuvent ainsi faire l'objet d'adaptations mineures; le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, ces adaptations qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer.

Article 5 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions de type poste de distribution publique E.D.F.-G.D.F, poste de relèvement ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et les marges d'isolement.

TITRE II

Chapitre I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels. L'implantation y est, en règle générale, en continu. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les activités qui lui sont annexées.

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

ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations du sol admises

I- Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour raisons architecturales dans toute la zone.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de stationnement des véhicules, sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.

III- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 1 - Les installations et travaux divers, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- 2 - Les constructions à usage de commerce n'excédant pas 300 m² de surface hors œuvre nette (vente et réserve).

3 -. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne soient pas susceptibles de polluer la nappe phréatique.

ARTICLE UA.2 - Occupation et utilisations du sol interdites

Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites et notamment :

1 - les terrains de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées.

2 – l'ouverture de carrière.

3 - les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

Dans le cas où la construction ne pourrait être raccordée au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité – Téléphone

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone doivent être ensevelis sur les parcelles privées.

ARTICLE UA.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 600 m² dans la zone UA et de 800 m² dans le secteur UAa, ainsi que 10 m de façade sur voie ouverte à la circulation publique en UA et 15 m en UAa.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions portées au plan, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement, sous réserve qu'une clôture rétablisse l'alignement.

ARTICLE UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies et selon la profondeur prévue sur le plan dans les cas prévus à l'article UA.9.

Dans les cas où elles ne rejoignent pas les limites séparatives, une clôture doit rétablir l'alignement avec les parcelles voisines.

ARTICLE UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE UA.9 - Emprise au sol

Les constructions doivent être édifiées dans la partie matérialisée au Plan, à l'exception des constructions autres qu'à usage d'habitation dans la limite de 20 m² de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.).

ARTICLE UA.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant, pris du point le plus bas du périmètre de la construction projetée, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Pour les constructions d'une superficie de moins de 20 m², prévues à l'article UA.9, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 m.

La dalle finie du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport au terrain naturel, pris au point le plus bas du périmètre de la construction projetée.

ARTICLE UA.11- Aspect extérieur

1 - L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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.

2 - Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

3 - Toitures : à deux versants compris entre 40 et 45° (à l'exception des annexes à un seul versant). Elles seront exécutées en tuiles plates (70/m²). La tuile petit moule 22/m² brunie dans la masse, pourra être exceptionnellement tolérée. Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées.

Les ouvertures dans le plan de la toiture peuvent être autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les chiens-assis sont interdits.

4 - Façades : Les différents murs d'un bâtiment doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne.

Les dalles en console, les balcons, les marquises, les pavés de verre et ouvrages en ferronnerie sont interdits. Les appareillages de pierres décoratives, les faux linteaux en bois sont interdits.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

5 - Clôtures : Les murs de clôture doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Tout grillage sera doublé d'une haie vive.

Les clôtures en plaque de béton ou fibro-ciment, ainsi que les poteaux béton sont interdits.

6 - L'affectation des propriétés à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, ou la commodité du voisinage, est interdite.

ARTICLE UA.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions ou installations, doit être assuré dans l'enceinte des propriétés.

ARTICLE UA.13 - Espaces libres et plantations

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, notamment dans les fonds de parcelles figurant au plan comme ne pouvant recevoir que des annexes

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,35 en UA
et à 0,30 en UAa.

ARTICLE UA.15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article 14 ci-dessus est autorisé au vu de l'article L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1^{er} alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles L.332-1 à L.332-4 du même Code.

En cas de sinistre, la reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie détruite est autorisée et ne donne pas lieu au versement de la participation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Zone destinée aux habitations individuelles.

Cette zone est constituée du lotissement Serfi (Rassin) ; Elle est destinée aux habitations individuelles implantées isolément ou en bande.

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

ARTICLE UG.1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- 1 - Les constructions à usage d'habitation individuelle, d'équipements collectifs.
- 2 - Les constructions à usage de stationnement de véhicules et les aires de stationnements.
- 3 - Les lotissements à usage d'habitation.

III - Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, de bureaux et de services, à condition que des mesures soient prises pour ramener les nuisances compatibles avec le voisinage.

ARTICLE UG.2 – Type d’occupation ou d’utilisation des sols interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les entrepôts commerciaux

2 - les lotissements à usage d’activités

3 - Les installations classées soumises à autorisation

4 - les terrains de camping et de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées

5 - les installations et travaux divers, excepté les aires de stationnement

6 - les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - Accès et voirie

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UG.4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, le permis de construire pourra imposer les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété). Ils seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Electricité – Téléphone - Télédiffusion

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone doivent être ensevelis sur les parcelles privées.

ARTICLE UG.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit répondre aux conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 400 m² au moins
- avoir une largeur minimale de façade sur voie ouverte à la circulation publique de 15 m.

ARTICLE UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

ARTICLE UG.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres

ARTICLE UG.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE UG.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, et des bâtiments annexes ne pourra excéder 25%.

Les bâtiments annexes ne dépasseront pas 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UG.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7,50 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, soit un étage droit sur rez-de-chaussée.

ARTICLE UG.11- Aspect extérieur

1 - L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

2 - Les terrains, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

3 – Toitures : à deux versants compris entre 40 et 45° (à l'exception des annexes à un seul versant). Elles seront exécutées en tuiles plates (70/m²). La tuile petit moule 22/m² brunie dans la masse, pourra être exceptionnellement tolérée. Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées.

Les ouvertures dans le plan de la toiture peuvent être autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation, ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les chiens-assis sont interdits.

4 – Façades : Les différents murs d'un bâtiment doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne.

Les dalles en console, les balcons, les marquises, les pavés de verre et ouvrages en ferronnerie, sont interdits.

Les appareillages de pierres décoratives, les faux linteaux en bois sont interdits.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

5 - Clôtures : Les murs de clôture doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Tout grillage sera doublé d'une haie vive.

Les clôtures en plaque de béton ou fibro-ciment, ainsi que les poteaux béton sont interdits.

6 – L'affectation des propriétés à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, est interdite.

ARTICLE UG.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions ou installations, doit être assuré dans l'enceinte des propriétés.

ARTICLE UG.13 - Espaces libres et plantations

1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés, de préférences d'essence locales.

3 - Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.

4 - Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,35.

ARTICLE UG.15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article UG.14 ci-dessus est autorisé au vu de l'article L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1^{er} alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles L.332-1 à L.332-4 du même Code.

En cas de sinistre, la reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie détruite est autorisée et ne donne pas lieu au versement de la participation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est à caractère résidentiel et destinée aux habitations de type individuel.

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

ARTICLE UH.1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- 1 - Les constructions à usage d'habitation individuelle, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanats, de stationnements des véhicules, sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.

III - Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions spéciales :

- 1 - Les installations et travaux divers, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- 2 - Les constructions à usage de commerce n'excédant pas 300 m² de surface hors œuvre nette (vente et réserve).
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne soient pas susceptibles de polluer la nappe phréatique.

ARTICLE UH.2 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - les terrains de camping et de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées

2 - l'ouverture de carrière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - Accès et voirie

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH.4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

Dans le cas où la construction ne pourrait être raccordée au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Electricité – Téléphone

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone doivent être ensevelis sur les parcelles privées.

ARTICLE UH.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m² ainsi que 15 m de façade sur voie ouverte à la circulation publique dans la zone UH, et une superficie de 4000 m² dans le secteur UHa.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UH.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions portées au plan, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement, sous réserve que des clôtures rétablissent l'alignement.

ARTICLE UH.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

ARTICLE UH.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE UH.9 - Emprise au sol

En UHa, la construction devra être édifée à l'intérieur du polygone d'implantation.

ARTICLE UH.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant, pris du point le plus bas du périmètre de la construction projetée, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Pour les constructions d'une superficie de moins de 20 m², la hauteur ne devra pas excéder 3,50 m.

La dalle finie du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport au terrain naturel, pris au point le plus bas du périmètre de la construction projetée.

ARTICLE UH.11- Aspect extérieur

1 - L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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.

2 - Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

3 - Toitures : à deux versants compris entre 40 et 45° (à l'exception des annexes à un seul versant). Elles seront exécutées en tuiles plates (70/m²). La tuile petit moule 22/m² brunie dans la masse, pourra être exceptionnellement tolérée. Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées.

Les ouvertures dans le plan de la toiture peuvent être autorisées dans la mesure où leur nombre, leurs dimensions et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les chiens-assis sont interdits.

4 – Façades : Les différents murs d'un bâtiment doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne.

Les dalles en console, les balcons, les marquises, les pavés de verre et ouvrages en ferronnerie sont interdits. Les appareillages de pierres décoratives, les faux linteaux en bois sont interdits.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

5 - Clôtures : Les murs de clôture doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Tout grillage sera doublé d'une haie vive.

Les clôtures en plaque de béton ou fibro-ciment, ainsi que les poteaux béton sont interdits.

6 – L'affectation des propriétés à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, ou la commodité du voisinage, est interdite.

ARTICLE UH.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré dans l'enceinte des propriétés.

ARTICLE UH.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre d'espèce locale par 100 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est égal à 0,25 en UH et 0,10 en UHa.

Les équipements publics ne sont pas soumis au coefficient d'occupation du sol de la zone.

ARTICLE UH.15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article 14 ci-dessus est autorisé au vu de l'article L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1^{er} alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles L.332-1 à L.332-4 du même Code.

En cas de sinistre, la reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie détruite est autorisée et ne donne pas lieu au versement de la participation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA-UH

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone non équipée ou insuffisamment équipée et qui n'autorise l'urbanisation que dans le cadre d'un plan d'ensemble, après prise en charge des équipements par les aménageurs.

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

ARTICLE NA-UH.1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après dans le cadre d'un plan d'ensemble portant sur la totalité de la zone NA-UH avec prise en charge des équipements nécessaires par les aménageurs :

- 1 - Les constructions à usage d'habitations, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanats, de stationnement des véhicules, sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.
- 2 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.

III - Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions spéciales :

- 1 - Les installations et travaux divers, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- 2 - Les constructions à usage de commerce n'excédant pas 300 m² de surface hors œuvre nette (vente et réserve)
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE NA-UH.2 – Type d’occupation ou d’utilisation des sols interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les terrains de camping et de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- 2 - l’ouverture de carrière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA-UH.3 - Accès et voirie

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NA-UH.4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

3- Electricité – Téléphone

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone doivent être ensevelis sur les parcelles privées.

ARTICLE NA-UH.5 - Caractéristiques des terrains

Toute opération s'effectuera sur la totalité de chacune des zones.

Tout terrain, pour être constructible, doit disposer de caractéristiques telles qu'il soit possible de retrouver, en cas de division ultérieure, pour chacun des lots ainsi créés, une surface de 1200 m².

ARTICLE NA-UH.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter, soit au ras de l'alignement, soit à 4 m au moins de cet alignement.

Ce recul n'est pas applicable en cas de lotissement, afin de permettre une meilleure utilisation du terrain à aménager.

Quel que soit le recul imposé, les clôtures éventuelles devront faire l'objet d'une permission individuelle de voirie fixant leur implantation par rapport aux limites du domaine public.

ARTICLE NA-UH.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE NA-UH.9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE NA-UH.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant, pris du point le plus bas du périmètre de la construction projetée, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les constructions d'une superficie de moins de 20 m², la hauteur ne devra pas excéder 3,50 m.

La dalle finie du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport au terrain naturel, pris au point le plus bas du périmètre de la construction projetée.

ARTICLE NA-UH.11- Aspect extérieur

1 - L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

2 - Les terrains, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

3 - Toitures : à deux versants compris entre 40 et 45° (à l'exception des annexes à un seul versant). Elles seront exécutées en tuiles plates (70/m²). La tuile petit moule 22/m² brunie dans la masse, pourra être exceptionnellement tolérée. Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucines sont préconisées.

Les ouvertures dans le plan de la toiture peuvent être autorisées dans la mesure où leur nombre, leurs dimensions et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les chiens-assis sont interdits.

4 – Façades : Les différents murs d'un bâtiment doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne.

Les dalles en console, les balcons, les marquises, les pavés de verre et ouvrages en ferronnerie sont interdits. Les appareillages de pierres décoratives, les faux linteaux en bois sont interdits.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

5 - Clôtures : Les murs de clôture doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Tout grillage sera doublé d'une haie vive.

Les clôtures en plaque de béton ou fibro-ciment, ainsi que les poteaux béton sont interdits.

6 – L'affectation des propriétés à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, ou la commodité du voisinage, est interdite.

ARTICLE NA-UH.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré dans l'enceinte des propriétés.

Pour les constructions à usage d'activité, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par ladite activité.

ARTICLE NA-UH.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre d'essence locale par 100 m² de terrain.

Des espaces verts de proximité sont à créer.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NA-UH.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,25.

ARTICLE NA-UH.15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article NA-UH.14 est autorisé au vu de l'article L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1^{er} alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles L.332-1 à L.332-4 du même Code.

La reconstruction, après sinistre, d'une superficie de plancher égale à la superficie démolie, ne donne pas lieu au paiement de la participation, pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du coefficient.