

Commune d'ESTÉZARGUES

Département
du Gard

Plan d'Occupation des Sols

PREMIÈRE
RÉVISION SIMPLIFIÉE

art. 123.13 du Code de l'Urbanisme

4 RÈGLEMENT

PROCÉDURE	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
Elaboration du P.O.S.	2/02/84	16/10/86	15/06/87	2/11/88	Philippe LOINTIER Architecte d.p.l.g.
1 ^{ère} modification				4/06/94	192, chemin Guillaume Laforêt 30000 NÎMES
2 ^{ème} modification				16/11/95	
1 ^{ère} révision					
élaboration du P.L.U.	27/11/02			09/12/09	Décembre-09

Approuvé par délibération
du Conseil Municipal
du 9/12/2009



Le Maire,

Martine LAGUÉRIE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

REGLEMENT

SOMMAIRE

	<u>PAGES</u>
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	1
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	4
. CHAPITRE I - ZONE UA	5
. CHAPITRE II - ZONE UC	9
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	14
. CHAPITRE I - ZONE NC	15
. CHAPITRE II - ZONE ND	19

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ESTEZARGUES.

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

1 - Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent :

- aux règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er des règles générales d'aménagement et d'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. R.111.14

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols nonobstant la mention "non réglementée" y figurant :

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan d'Occupation des Sols.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant par exemple :

- . les périmètres sensibles,
- . les secteurs sauvegardés,
- . les périmètres de restauration immobilière,

c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

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 délimitées sur les documents graphiques.

. Les zones urbaines entièrement équipées et immédiatement constructibles :

. D'habitat - et services compatibles :

- UA : centre ancien dense,
- UC : urbanisation aérée

. Les zones naturelles insuffisamment ou non équipées :

3) A protéger :

- NC : de richesse économique liée à l'exploitation du sol et du sous-sol.

- ND : pour la qualité des sites, des paysages ou en raison des risques.
Le Plan d'Occupation des Sols peut comprendre des emplacements réservés et des espaces boisés classés.

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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé 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.

ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

. Sont soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- . Les installations et travaux divers (R. 442.1 à R. 442.13 du C.U) ;
- . Les coupes et abattages d'arbres (R. 130.1 à R.130.6 du C.U)
- . Les défrichements
- . Le stationnement isolé des caravanes (R.443.4 du C.U).
- . L'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs (R. 443.6 à R. 448.8.1 du C.U).

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Isolement acoustiques des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur (arrêté du 6 octobre 1978) :

En bordure de la voie classée voie bruyante de type I avec 2 files de circulation, les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978.

Dans toutes les zones l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....

- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

La commune d'ESTEZARGUES étant située en zone de sismicité faible, les constructions devront être établies conformément au Document Technique Unifié "Règles parasismiques 1969", lequel définit les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour assurer une certaine protection des personnes et des biens contre les effets de secousses telluriques.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central dense où les bâtiments sont construits en règle générale en ordre continu.

Dans cette zone sont autorisées les constructions à usage principal d'habitations ainsi que les services qui en sont le complément habituel.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

. Les constructions à usage :

- d'habitation
- hôtelier
- d'équipement public
- de commerce et d'artisanat
- de bureau et de services
- d'entrepôts commerciaux
- agricole

. L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

. Les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises et qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.

. Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :

- . Aires de jeux et de sports ouverts au public,
- . Aires de stationnement ouvertes au public,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article UA 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Electricite - Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles téléphoniques et électriques emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

. Les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION 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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres à l'égout de la couverture et à 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

. Le volume :

La pente des toitures ne pourra excéder 3.5%.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

• Les percements :

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

• Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; (par exemple, en règle générale ; les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

• Annexes :

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

CHAPITRE II - ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitat destinée à accueillir des constructions individuelles en ordre discontinu aéré.

L'implantation des activités et services qui sont compatibles et nécessaires à la vie urbaine pourra être autorisée.

Elle comprend un secteur UCa qui prolonge le vieux village au SUD et un secteur UCb partiellement bâti et de moindre densité.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

. Les constructions à usage :

- d'habitation
- hôtelier
- d'équipement public
- de commerce et d'artisanat
- de bureau et de services
- d'entrepôts commerciaux
- agricole, sauf celles visées à l'article UC 2

. Les opérations d'ensemble (telle que lotissement, groupes d'habitations, association foncière urbaine) à dominante d'habitat

. Les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises et qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.

. L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

. Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :

- . Aires de jeux et de sports ouverts au public,
- . Aires de stationnement ouvertes au public,
- . Le stationnement des caravanes.
- . L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères et de loisirs.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article UC 1 ci-dessus et en particulier les bâtiments pour abriter les animaux, réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant de la législation sur les installations classées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

. Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

. Eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement :

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

. Electricite - Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

. La superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être au moins égale à 1 000 m² en secteur UCa et à 1 200 m² en secteur UCb. avec une tolérance de 10%.

Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de bâtiment existant à la date de publication du P.O.S.

ARTICLE UC 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de l'axe de ces voies.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments et parties de bâtiments n'excédant pas 2,50 mètres de hauteur à l'égout et 4 mètres au faîtage peuvent être implantés en limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage.

Pour les extensions de bâtiments ou activités existants, la hauteur de la partie de construction nouvelle pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

• Le volume :

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

• Les percements :

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

• Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; (par exemple, en règle générale ; les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

. Annexes :

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S de la zone est fixé à 0,25 en secteur UCb et à 0,30 en secteur UCa.

Ne sont pas soumis à la règle de densité, les bâtiments à usage d'équipement public (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NC

Caractère de la zone :

Cette zone englobe des espaces naturels à protéger en raison de la valeur économique des sols. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit à ce titre, être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement à ce type d'activité.

Elle comprend un secteur NCa où toute construction de bâtiment nouveau est très limitée.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

. Sont autorisés dans l'ensemble de la zone :

. L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitations existantes à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols.

. L'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles ou agricoles existantes à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols.

. L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- Les serres de production.

. Sont également autorisés, sauf dans le secteur NCa :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer les récoltes, les animaux ou le matériel agricole. Cette possibilité est offerte en NCa uniquement dans un rayon de 200 m autour du siège d'exploitation existant.

- La création ou le transfert d'un siège d'exploitation.

Dans cette hypothèse, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation et ces derniers devront être situés à proximité des bâtiments d'exploitation.

- Les équipements publics à caractère sportif scolaire ou socio-culturel ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les élevages, sauf dans un rayon de 300 m autour des zones urbaines ou urbanisables.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article NC 1 ci-dessus et en particulier la transformation d'abris de jardin ou de bâtiments agricoles en construction à usage d'habitation ou d'activité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES - VOIRIE

Les accès directs sont interdits sur la RN 100.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

. Eau :

En l'absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

. Assainissement :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration de terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

En aucun cas la superficie ne pourra être inférieure à 1 200 m². si la construction nécessite un traitement d'eaux usées.

ARTICLE NC 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée 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 NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout de la couverture comptée à partir du terrain naturel est fixé à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres bâtiments.

Pour les extensions de bâtiments existants, la hauteur de la partie de construction nouvelle pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général.

ARTICLE NC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les extensions de bâtiments existants autres que les bâtiments d'exploitation agricole sont limitées à :

. 30 % de la surface hors oeuvre nette de plancher existante pour les constructions à usage d'habitation. La surface hors oeuvre nette totale des constructions ne pourra dépasser 200 m².

En cas d'extension, les constructions à usage d'activité devront respecter un C.O.S. de 0,70.

Les surfaces de plancher ne sont pas limitées pour les constructions de bâtiments nécessaires à une exploitation agricole.

Dans cette hypothèse le pétitionnaire devra justifier que le programme de construction est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

CHAPITRE II - ZONE ND

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent.

Elle comprend :

un secteur NDa correspondant à l'emprise de la concession autoroutière,

un secteur NDb de protection de la future station d'épuration.

un secteur NDp destiné à la création d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitations existantes à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols.

Les coupes et abattages d'arbres s'il sont nécessaires à la création d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque et aux pistes et chemins d'exploitation liées à ces unités de production.

Sont de plus autorisés :

en secteur NDa : les constructions, installations ou travaux liés ou nécessaires au fonctionnement de l'autoroute.

en secteur NDp : les constructions et installations de toute nature nécessaires à la création d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque, la création de pistes et chemins d'exploitation.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article ND 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES - VOIRIE

Non réglementé.

En secteur NDp :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

En secteur NDp :

Les locaux techniques à usage de production et d'exploitation des unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque n'ont pas l'obligation de se raccorder au réseau d'eau potable, si l'activité ne nécessite pas la présence d'eau potable.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 10 mètres de l'axe de ces voies.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la (imite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteur NDp : 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

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage.

En secteur NDp :

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Expression de la hauteur : La hauteur des constructions et des installations de panneaux solaires ne peuvent excéder quatre mètres et cinquante centimètres (4,5 m.), les antennes de radio transmission sont limitées à douze (12) mètres.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général.

En secteur NDp :

- les clôtures seront constituées d'un grillage vert ou gris-brun foncé d'une hauteur maximale de deux mètres cinquante (2,50 m.) ;
- les peintures et enduits des bâtiments seront de couleur gris-brun foncé similaire au type RAL 7006.

ARTICLE ND 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les extensions de bâtiments à usage d'habitation sont limitées à 30 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante. La surface totale hors œuvre nette ne pourra en aucun cas dépasser 200 m²

En secteur NDp : non réglementé

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

