

COMMUNE de POUZILHAC

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ELABORATION Dossier d'APPROBATION

4 - Règlement



Direction
Départementale
de l'Équipement

Gard

Service
Technique
d'Appui
aux Collectivités

C.E.A

Elaboration du P.O.S approuvée par délibération du 27-07-98



ELABORATION	18.09.1984	29.04.1993	27.07.1994	27 AVR. 1998
PROCEDURE	Prescription	Délibération arrétant le projet	Publication	Approbation

Références

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

DE

POUZILHAC

REGLEMENT

PAGES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 2

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

. CHAPITRE I - ZONE UA 7

. CHAPITRE II - ZONE UC 12

. CHAPITRE III - ZONE UE 17

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

. CHAPITRE I - ZONE NC 23

. CHAPITRE II - ZONE ND 28

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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 d'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 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, R. 111.14.2, R.111.15 et R.111.21.

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

- . Les périmètres sensibles,
- . Les secteurs sauvegardés,

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.

1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles
 - . ZONE UA correspondant au centre ancien
 - . ZONE UC destinée à une urbanisation plus aérée
 - . ZONE UE destinée aux activités multiples

2. Les zones naturelles insuffisamment ou non équipées où la commune n'a aucune obligation a priori

. A protéger :

. ZONE NC de richesse du sol et du sous-sol.

. ZONE ND de qualité des paysages et de 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 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L. et R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (articles R.444-1 à 12)

- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :

* Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

* Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

* Les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (article R. 130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme).

- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R.443-1 à 16).

- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R. 444-1 à 4).

- La démolition de tout ou partie de bâtiment : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (articles L. et R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc) ;

- des voies de circulation terrestres, ferroviaires 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.

2) En bordure de la RN 86 classée voie bruyante de type 1 avec 2 files, les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone :

Elle recouvre le centre ancien du village où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- Les constructions à usage :
 - * d'habitation (et leurs annexes)
 - * hôtelier
 - * d'équipement public
 - * de commerce et d'artisanat
 - * de bureau
 - * de services (clinique, maison de retraite, etc..)
 - * agricole (excepté les élevages visés en UA2)

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les clôtures.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnée à l'article UA 1 ci-dessus, et en particulier :

- Les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées.

- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage.

...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la R.N.86.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

. Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. 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.

. Electricité et 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 réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

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 DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non règlementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 9 mètres à l'égout de la couverture et à 12 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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, 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementées.

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

Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE UC

Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones d'urbanisation périphériques sous forme pavillonnaire.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- Les constructions à usage :
 - * d'habitation (et leurs annexes)
 - * hôtelier
 - * d'équipement public
 - * de commerce et d'artisanat
 - * de bureau
 - * de services (clinique, maison de retraite, etc..)
 - * agricole (excepté les élevages visés en UC 2)

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les clôtures.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article UC 1 ci-dessus, et en particulier :

- Les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées.

- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage.

- ...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la R.N.86.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

. Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. 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. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau.

. Electricité et 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 cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent obligatoirement être mis en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être au moins égale à 500 m² (y compris pour chacun des lots à bâtir des lotissements ou des associations foncières urbaines et pour le terrain affecté à chaque logement dans les groupes d'habitations ; les espaces communs n'étant pas pris en compte).

Dans le cas où il s'agit de l'aménagement, de l'extension (en continuité ou en discontinuité) ou de la reconstruction après sinistre d'un logement ou d'une activité existants à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols, cette superficie minimale n'est pas imposée.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieur à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général et en cas d'extension de bâtiment existant situé en deça de ces marges de recul.

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 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.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 5 mètres de hauteur totale, peuvent la jouxter.

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

Non règlementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

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.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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, 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les annexes et les bâtiments agricoles doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) de la zone est fixé à 0,40.

En cas d'extension des logements existants à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols, ne respectant pas les dispositions de l'article UC 5, la surface de plancher hors oeuvre nette pourra atteindre 200 m².

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

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

Non autorisé.

CHAPITRE III - ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée aux activités multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services).

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- Les constructions à usage :

- * industriel
- * artisanal
- * commercial
- * de services et de bureaux

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble, et relevant éventuellement du régime des installations classées.

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisés, sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité.

- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation) et les clôtures.

- Les équipements publics.

- L'extension des logements existants à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols; les annexes autorisées dans ce cadre pourront se réaliser en discontinuité, dans la limite de 50 m² de surface hors oeuvre brute.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article UE 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

. Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. 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. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau.

. Electricité et 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 réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent obligatoirement être mis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Cette superficie ne pourra être inférieure à 1500 m².

ARTICLE UE 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 inférieur à 10 mètres de l'axe de ces voies.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Néanmoins, les constructions à usage d'habitation et celles d'activités disposant d'un mur coupe-feu pourront s'implanter sur une des limites séparatives internes à la zone; à l'exclusion des limites séparatives correspondant à la limite de la zone UE elle-même.

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

Non règlementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UE 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 cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels tels que les cheminées, réfrigérants, etc...

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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, 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction des plaques galvanisées brutes).

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 manœuvre.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher hors oeuvre nette n'est pas règlementée pour les activités; elle est limitée à 170 m² pour les logements de fonction.

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

Non autorisé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation du fait essentiellement de son potentiel agricole et de la qualité des sites et paysages.

Elle est composée d'un secteur NCa où sont autorisées les carrières, un secteur NCb réservé aux installations sportives, scolaires ou socio-culturelles, un secteur NCc à protéger en raison de la qualité du site et un secteur NCd correspondant au reste de la zone.

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 et ayant à cette date une surface totale hors oeuvre nette de planchers supérieure à 80 m². Les annexes autorisées dans ce cadre pourront être réalisées en discontinuité dans la limite de 50m² de surface hors oeuvre brute.

- Les constructions ou aménagements nécessaires au fonctionnement du cimetière.

- L'extension des activités existantes classées ou non.

- La reconstruction des constructions sinistrées dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre.

- Les serres de productions sauf en secteur NCc.

. Sont de plus autorisées :

* **En secteur Nca :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations, classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement,

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de ces installations dans la limite de 150 m² de surface hors oeuvre nette.

*** En secteur NCb :**

- Les équipements publics à caractère sportif, scolaire ou socio-culturel.

*** En secteur NCd :**

- Les petits abris pour forage d'une emprise au sol de moins de 4 m².

- les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à titre de logement ou pour entreposer les récoltes ou le matériel agricole, dans un rayon de 50 mètres autour d'un siège d'exploitation existant. Le périmètre ci-avant n'est pas applicable en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnée à l'article NC 1 ci-dessus, et en particulier :

- La transformation en construction à usage d'habitation, d'abri de jardin ou d'autres bâtiments.

- Le stationnement des caravanes (hors terrain aménagé).

-

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sont interdits sur la R.N.86.

ARTICLE NC 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

. Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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 au moins 4 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation.

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

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

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

Non règlementée.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur totale n'est pas règlementée pour les installations nécessaires au fonctionnement des carrières

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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, 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

* La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface hors oeuvre brute sinistrée.

* En cas d'extension la surface hors oeuvre nette des constructions existantes à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols pourra :

- atteindre 170 m² lorsqu'il s'agit de constructions à usage d'habitation,

- être doublée une seule fois pour les activités.

L'extension n'est pas limitée lorsqu'il s'agit de la réalisation de constructions nécessaires au fonctionnement d'activités agricoles ou liées aux carrières ainsi que pour les équipements publics réalisés en secteur Ncb.

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

Néant.

CHAPITRE II - ZONE ND

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation du fait essentiellement de la qualité de ses paysages.

Elle comprend un secteur NDa de protection du captage et de la station d'épuration.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- L'extension des constructions à usage d'habitations existantes à la date de publication du P.O.S et ayant une Surface Hors Oeuvre Nette au moins égale à 80 m² à cette même date.

Les annexes autorisées dans ce cadre pourront se réaliser en discontinuité dans la limite de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre brute.

- L'extension des activités (agricoles ou autres) existantes à la date de la publication du Plan d'Occupation des Sols.

- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.

- Les clôtures.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnée à l'article ND 1 ci-dessus, et en particulier :

- La transformation en construction à usage d'habitation d'abris de jardin ou d'autres bâtiments.

-

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable et traitement des eaux usées doit être desservie par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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 au moins 4 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation.

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

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

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

Non règlementée.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations à compter du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et à 9 mètres au faitage.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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, 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En cas d'extension des constructions à usage d'habitation existantes, la surface de plancher hors oeuvre nette totale pourra atteindre 170 m².

La reconstruction des constructions sinistrées est limitée à la Surface Hors Oeuvre Brute sinistrée.

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

Néant.