

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
COMMUNE DE
VALLIGUIERES

**DOSSIER
D'APPROBATION**

REGLEMENT

Patrick Le COURBE, ARCHITECTE URBANISTE, 33 BD LACOMBE, 30200 BAGNOLS
SUR CEZE.

ELABORATION	29 06 1984	20 06 1986	12 12 1989	30.04.1993
PROCEDURE	PRESCRIPTION	DELIBERATION CM	PUBLICATION	APPROBATION
MODIFICATION				

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA**

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE 2 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA**

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE 3 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE 4 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE 5 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

**POS VALLIGUIERES
DISPOSITIONS GENERALES
LE 12/12/89**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 : PORTEE PERSPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1/ Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent :

- aux règles générales de l'Urbanisme définies au chapitre 1° du titre 1° des règles générales d'aménagement de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3.2, R. 111-4, R. 111-14.2, R.111-15, R.111-21.

2/ S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols :

- les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent plan d'occupation des sols.
- les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et de protection des sites et de protection de la forêt.
En particulier, il sera fait application de l'arrêté du 6.10.78 relatif à l'isolation acoustique des constructions en bordure des grandes voies de communications : RN 86 classée type 1 à 2 voies.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune 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 auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA dite à caractère central dense, l'ancien château est préservé et fait l'objet d'un secteur particulier noté UA a l'ancien village aujourd'hui équipé noté UA b

2/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

la zone NA dite d'urbanisation future, comporte 2 zones :

- la zone I NA dite d'aménagement différée,
- la zone I NA, réservée pour l'urbanisation future à court terme, a vocation principale d'habitat composée de 2 secteurs :

Le secteur II NA a apparenté au secteur UA, insuffisamment équipé,
Le secteur II NA b apparenté au secteur NB, insuffisamment équipé mais qui deviendra le lieu résidentiel de la commune, dont l'urbanisation est rendue possible aujourd'hui sous certaines conditions.

- La zone NB d'habitat diffus, qui comprend 2 secteurs différenciés par la taille des terrains :
 - Le secteur NB a, 1200 m²
 - Le secteur NB b, 2000 m².
- la zone NC à protéger en raison de la valeur économique des sols, dont le secteur NC b seul peut accueillir des bâtiments.
- La zone ND a, à protéger
- Le secteur ND c où l'exploitation des carrières est possible.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures pourront être accordées (conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme) si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans les zones naturelles pourront être accordées notamment :

- la confortation, la restauration et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, même si les constructions ne respectent pas le corps de règles de la zone où elles sont implantées.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE :

1/ La RN 86 est classée voie à grande circulation : les accès directs autres que regroupés et aménagés sont interdits pour les constructions nouvelles après avis des services compétents.

2/ La distribution de l'eau potable est impossible pour tout point d'eau situé au-dessus de la cote NGF 150. Une zone inconstructible en zone NB a été fixée de manière indicative dans ce but.

3/ Réseau d'évacuation des eaux pluviales : lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement de ces eaux dans le réseau. En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir. Ces aménagements ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

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

- des réseaux divers, eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, irrigation, ect...
- des voies de circulations et de transport,
- des installations de défense contre l'incendie et de sécurité,

peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

**POS VALLIGUIERES
ZONES URBAINES
LE 12/12/1989**

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre ancien de l'agglomération de Valliguières. Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services et des activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre quasi-continu.

Une attention particulière est portée au noyau ancien, dit « le Château » : secteur UAa.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementée » les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre I du présent règlement.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

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

- les constructions à quelque usage que ce soit.
- Les installations classées liées à la vie urbaine.
- L'aménagement, l'extension et l'agrandissement des activités soumises à l'autorisation existantes dans la mesure où elles sont conformes à la législation en vigueur.
- Les lotissements classés et les constructions.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES :

- Les installations classées et les constructions non visées à l'article UA 1.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès sur la RN 86 sont interdits, sauf accord préalable des services compétents, ou dans le cas de bâtiments existants ne permettant pas d'autres possibilités. Dans tout les cas des accès regroupés seront recherchés dans un soucis de sécurité.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2. ASSAINISSEMENT :

Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par les canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

3. ELECTRECITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE UA 5 : CARACTERIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions seront de préférence implantées à l'alignement des voies sauf indications contraires sur les groupements graphiques.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Soit en limites séparatives de propriété,
Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent s'harmoniser avec celui des façades principales.

Le faîtage devra être parallèle à la rue, si la configuration du terrain le permet et parallèle aux courbes de niveau.

Dans le secteur UAa, les constructions devront obligatoirement s'harmoniser avec l'ensemble des constructions avoisinantes, tant par leur aspect, leur architecture que par les matériaux employés.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques lorsque la configuration des accès et des parcelles le permet (exception faite pour le secteur UAa).

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

**POS VALLIGUIERES
ZONES NATURELLES
LE 12/12/1989**

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

CARACTERE DE LA ZONE :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES I NA :

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée est destinée à accueillir des activités d'hébergement sous forme d'opérations groupées ou des activités diverses liées à l'économie locale.

Cette zone est appelée à être complétée par modification du POS et constitue une réserve foncière.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementé », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre I du présent règlement.

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

ARTICLE I NA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations ci-après :

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics.

ARTICLE I NA 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DE SOLS INTERDITES.

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

ARTICLE I NA 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE I NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE I NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE I NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE I NA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE I NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE I NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE I NA 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE I NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE I NA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE I NA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

II NA b

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

CARACTERE DE LA ZONE :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II NA

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone non équipée ou mal équipée, est destinée à l'urbanisation future à court et à moyen terme.

Cependant, une urbanisation immédiate, anticipant sur la réalisation des équipements par la commune, est admise sous conditions.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- II NA a – secteur insuffisamment équipé destiné à une urbanisation intense.
- II NA b – secteur d'urbanisation diffuse et résidentielle, insuffisamment équipé et ouvert à l'urbanisation sous forme de zone type NB, en attendant la décision de réalisation des équipements.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention 'non réglementé' les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre I du présent règlement.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

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

- les installations et constructions liées à l'utilisation des équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et d'activité commerciales ou agricoles ne sont admises qu'à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (explosion, incendie), qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination de celles-ci soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations classées soumises à simple déclaration, et nécessaires, à la vie urbaine.

ARTICLE II NA 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DE SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment les constructions à usage industriel, le stationnement isolé de caravane.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et aux exigences règlementaires en matière de sécurité et de service public.

Aucun accès n'est admis sur la RN 86, sinon après accord préalable des services compétents dans le cas d'impossibilité de créer un autre accès.

ARTICLE II NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

2 – ASSAINISSEMENT

- Dans le secteur II NA a le raccordement au réseau est obligatoire, les constructions ne pouvant se réaliser s'il n'existe pas.
- Dans le secteur II NA b , les constructions sont autorisées avec un assainissement individuel, en cas d'absence de réseau public existant ou projeté. Le raccordement est obligatoire après réalisation du réseau.

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

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

4 – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE II NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur II NA a, non réglementé.

En secteur II NA b, la superficie minimale des terrains devra être de 1200 m² pour assurer un assainissement individuel satisfaisant, sous réserve de l'accord du service compétent. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de bâtiment existant sur une parcelle trop petite à la date de publication du POS.

ARTICLE II NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

ARTICLE II NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. en zone II NA b

Les constructions doivent être edifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans que le retrait puisse être inférieur à 4 mètres. Néanmoins les bâtiments ou parties de bâtiments n'excédant pas 4 mètres au faîtage, pourront être implantés en limite de propriété.

2 .en zone II NA a

Soit en limites séparatives, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE II NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE II NA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE II NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE II NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les volumes seront simples, et les bâtiments s'adapteront à la topographie .

Les faîtages seront de préférence parrallèles aux courbes de niveau, les toitures couvertes de tuiles canal ou romanes.

La réalisation de toitures terrasse est autorisée lorsque la qualité du projet le nécessite.

ARTICLE II NA 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE II NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone II NA a : le C.O.S. est fixé à 0.80

En zone II NA b : le C.O.S. est fixé à 0.25

ARTICLE II NA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE :

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, qui n'est pas destinée à recevoir une urbanisation desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Elle correspond à un espace à vocation résidentielle déjà occupé par des constructions.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention 'non reglemené' les règles spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre I du présent règlement.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

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

- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes ne dépassant pas 40 m² de SHOB, quelle que soit la superficie du terrain.
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes,
- les installations et constructions liées à des équipements publics,
- Les bâtiments classés à usage d'activité non soumis à déclaration, ou soumis à simple déclaration et nécessaires à la vie urbaine, ne dépassant pas 500 m² de SHOB.
- les bâtiments destinés à l'artisanat, à l'agriculture ne dépassant pas 500 m² de SHOB.
- les lotissements et opérations d'ensembles.

ARTICLE NB 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les autres occupations et utilisations du sol non visées à l'article NB 1 et notamment le stationnement isolé de caravanes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et aux exigences réglementaires en matière de sécurité et de service public.

Chaque tenement de propriété ne pourra avoir plus d'un accès sur une voie publique.

ARTICLE NB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU :

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT :

Le raccordement est obligatoire si le réseau public existe, sinon les dispositifs doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

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

4. ELECTRECITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques et de télécommunications doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE NB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de :

- 1200 m² pour la zone NBa
- 2000 m² pour la NBb

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date de publication Du POS.

En NBa p l'implantation des constructions nécessitant un point d'alimentation en eau potable est interdite.

ARTICLE NB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques et à défaut d'indication : 4 m de part et d'autre de l'emprise actuelle ou future des voies.

ARTICLE NB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres. Néanmoins, les bâtiments ou parties de bâtiments n'exédant pas 4 mètres au faitage, pourront être implantés en limite de propriété.

ARTICLE NB 8 : IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE NB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE NB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les volumes seront simples, et les bâtiments s'adapteront à la topographie.

Les faitages seront de préférence parallèles aux courbes de niveau, les toitures couvertes de tuiles canal ou romanes.

La réalisation de toitures terrasse est autorisée lorsque la qualité du projet le nécessite.

ARTICLE NB 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE NB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues.

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essence locales afin d'assurer une couverture végétale de la zone.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE NB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,20 en NBa et 0,15 NBb.

ARTICLE NB 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Le dépassement du C.O.S n'est pas autorisé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone de richesse économique, dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation des ressources du sol.

La zone NC est divisée en 2 secteurs :

- la zone NCa réservée exclusivement aux activités agricoles.
- La zone NCb permettant l'implantation de bâtiments à usage agricole et aux activités afférentes.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementé » les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre 1 du présent règlement.

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

ARTICLE NC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Dans l'ensemble de la zone :

- L'extension des constructions existantes à la date de publication du POS, dans la limite de 20% de la SHOB pour les activités et par bâtiment d'habitation. Les bâtiments annexes pourront être réalisés séparément des habitations existantes (garage, abris de jardin) dans la limite de 40 m² de SHOB.
- Les installations et constructions liées à des équipements publics.
- Les terrassements, affouillements de sol et les installations classées Soumises ou non à autorisation, nécessaires aux besoins de l'agriculture.
- Les serres de production.

Sont de plus autorisés en secteur NCb :

- la construction de bâtiments à usage d'habitation et de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel, si ces constructions sont nécessaires à la bonne marche d'une exploitation constituée ou à créer.
En cas de création, les bâtiments nécessaires à l'exploitation seront créés simultanément ou préalablement à l'habitation, le tout sur une même entité foncière.
- Les bâtiments d'élevage qui devront être implantés à au moins de 500 mètres des limites des zones urbanisables (U et NB) et à urbaniser (NA) prévues au P.O.S.
- Occupations diverses : le camping à la ferme, les gîtes ruraux, et les activités connexes à une exploitation agricole constituée et dans un rayon de 80 mètres autour des constructions existantes.

ARTICLE NC 2 : OCCUPATION OU UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations de sol non mentionnés à l'article NC 1 sont interdites et notamment le stationnement isolé de caravanes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du stationnement.

Aucun accès direct autre que regroupé, ou après avis des services compétents, n'est autorisé sur la RN 86.

ARTICLE NC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU :

Le raccordement au réseau public est obligatoire. S'il n'existe pas, les constructions doivent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT :

Le raccordement est obligatoire si le réseau public existe, sinon les dispositifs doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION :

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de Télédistributions doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions doivent être implantées sur les terrains d'une superficie suffisante pour que la protection sanitaire, relative au captage et au traitement des eaux usées, y soit intégralement assurée, conformément à la législation en vigueur.

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

Les constructions à usage d'habitation seront implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le plan et à défaut d'indication à 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

ARTICLE NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives de propriété.

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 des annexes visées au NC 1 est limitée à 4 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture, un dépassement étant autorisé pour les superstructures ou les ouvrages à exploitation agricole (silo, par exemple).

ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage. Un soin particulier sera apporté aux bâtiments proches des zones urbanisées.

ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NC 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

POS DE VALLIGUIERES
ZONE NC
LE 12/12/1989

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NC 15 : DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone recouvre les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur vocation d'espaces boisés dans laquelle des activités d'élevage nécessaires à la protection de la forêt, et les bâtiments nécessaires à la protection et à l'exploitation de la forêt sont autorisés.

Cette zone est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur NDa, dont le boisement est à préserver et à protéger,
- le secteur NDc qui permet l'exploitation du sous-sol et l'ouverture de carrières.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention 'non réglementé', les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre I du présent règlement.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 1 : OCCUPATION ET ULISATION DU SOL ADMISES

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

Dans l'ensemble de la zone ND :

- les équipements d'utilité publique nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie) et à l'accessibilité du site, et les ouvrages liés aux infrastructures et aux équipements publics.
- Les installations classées soumises ou non à autorisation, concernant l'exploitation du sol et du sous-sol.
- La restauration des bâtiments existants et leur extension dans la limite de 20% du volume et dans la limite des 250 m² de SHON pour les habitations.
- Les bâtiments d'élevage liés à l'exploitation de la forêt, à sa préservation, à la défense contre l'incendie et leurs annexes (habitations de gardiennage, entrepôts), construits en ossatures légères démontables (voir rapport de présentation).
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires à l'exploitation, à la défense et à la gestion de la forêt.
- Les défrichements soumis à autorisation.

Sont de plus autorisés en secteur NDc :

- l'extension et l'aménagement des carrières existantes,
- l'ouverture de carrières, et les installations classées ou non, afférentes à l'exploitation des activités.

(La construction des ouvrages et bâtiments nécessaires aux activités, une seule construction à usage d'habitation pour le gardiennage autorisée).

ARTICLE ND 2 – OCCUPATION OU UTILISATION DE SOL INTERDITES

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

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du stationnement.

Aucun accès direct autre que regroupé, ou après avis des services compétents, n'est autorisé sur la RN 86.

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 . EAU

Le raccordement au réseau public est obligatoire. S'il n'existe pas, les constructions doivent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 . ASSAINISSEMENT

Le raccordement est obligatoire si le réseau public existe, sinon les dispositifs doivent être conformes à la réglementation.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions doivent être implantées sur des terrains d'une superficie suffisante pour que la protection sanitaire, relative au captage et au traitement des eaux usées, y soit intégralement assurée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le plan et à défaut d'indication à 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

ARTICLE ND 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4m au moins des limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE ND 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE ND 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des annexes visées au ND 1 est limitée à 4 m.
- La hauteur des autres constructions est fixée à 7 mètres, le dépassement de cette hauteur étant autorisé pour des superstructures nécessaires aux activités.

ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Dans l'ensemble de la zone les coupes et abattages d'arbres sont soit soumis à l'autorisation, soit gérés par les services compétents.

Les demandes d'autorisation d'ouvertures de carrières seront accompagnées d'un projet de restauration de la forêt après exploitation.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE ND 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE ND 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.