

Commune de
SAINT JULIEN LES
MONTBELIARD

Plan d' Occupation des sols

REGLEMENT
D'URBANISME

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
ZONE UA	5
CARACTERE DE LA ZONE	5
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	5
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	6
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	9
ZONE UB	10
CARACTERE DE LA ZONE	10
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	11
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	14
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AYANT VOCATION A ETRE URBANISEES	15
ZONE 2 NA	15
CARACTERE DE LA ZONE	15
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	17
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	19
TITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A PROTEGER	20
ZONE NC	20
CARACTERE DE LA ZONE	20
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	20
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	23
ZONE ND	24
CARACTERE DE LA ZONE	24
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	25
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	26

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT JULIEN LES MONTBELIARD.

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

Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles visés à l'article R 111.1.

Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes, ainsi que les servitudes applicables dans les conditions prévues à l'article L 126.1, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'élimination des ordures ménagères font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES -EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs

1 - Zones urbaines

UA - Zone d'habitat dense correspondant au centre traditionnel

UB - Zone d'habitat aéré

2 - Zones ayant vocation à être urbanisées

2 NA - Zone d'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat. Elle comprend les secteurs 2 NAa et 2 NAb.

3 - Zones naturelles à protéger

NC - Zone réservée à l'exploitation des richesses naturelles. Elle comprend le secteur NCa.

ND - Zone de protection de la nature, de risques et de nuisances

Figurent également sur le Plan de Zonage

- ◆ Les terrains classés par le POS comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- ◆ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient, l'auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la loi du 27 septembre 1941.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est la zone centrale de SAINT JULIEN LES MONTBELIARD, zone d'habitat dense de hauteur moyenne et destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de service.

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

Rappels

Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- ◆ L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles;
- ◆ Les travaux, ouvrages et installations techniques, constructions, outillages, etc ... visés à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme;
- ◆ Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- ◆ Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n° 1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n° 1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

Les espaces boisés non classés au P O S, restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES:

Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 2.

Les reconstructions après sinistre sont autorisées pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UA 2 sous réserve qu'il n'y ait ni changement de destination ni extension.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone.

La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

L'extension des sièges d'exploitation à moins de 45 m. des limites parcellaires des propriétés situées en zone à vocation d'habitat.

Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

Les terrains de camping et de caravanage.

Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13. 2° alinéa du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE:

1 - Accès.

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique:

les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour (voir schémas en annexe).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX:

1 - Eau.

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

2 - Assainissement.

- ◆ Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations d'eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- ◆ A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.
- ◆ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- ◆ En l'absence de réseau (ou en cas de réseau insuffisant), les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé), les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage du parcellaire.

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

Lorsque le long d'un même côté d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter.

Dans les autres cas un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 6 mètres carrés.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres).

Toutefois, pour les piscines non couvertes, le recul minimum est fixé à 2 mètres de même que pour les vérandas ou sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 6 mètres carrés.

De même que ce recul pourra être ramené à 2,50 m. pour des annexes répondant aux conditions suivantes : être accolées au bâtiment principal, avoir une emprise au sol de 30 m² maximum, une hauteur maximum de 4 m. au faîtage et 2,50 m. au mur gouttereau ou à l'acrotère.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN:

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R 111.16 du Code de l'Urbanisme).

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL:

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS:

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre discontinu la hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 7 mètres.

Pour les annexes la hauteur maximale des bâtiments au faîtage est de 5 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR:

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, en outre, il est exigé au moins 2 places de stationnement dont 1, hors clôture sur les parcelles à usage d'habitation.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS:

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,60 (coefficient exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette constructible - SHON - par mètre carré de terrain - S - soit $SHON/S = 0,60$).

Le C.O.S. n'est pas limité:

- ◆ dans le cas de restauration de construction existante, à condition qu'elle n'entraîne pas une extension du volume extérieur initial;
- ◆ dans le cas d'équipement sanitaire de construction existante.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:

Le dépassement du COS fixé à l'article UA 14 est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre pour une superficie égale à la superficie initiale. Dans ce cas, il ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors oeuvre nette obtenue en application du coefficient (article L 332.1 c - 3° alinéa du Code de l'Urbanisme).

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est la zone d'habitat aéré, destinée à la construction des pavillons et de leurs dépendances.

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

Rappels

Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- ◆ L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles;
- ◆ Les travaux, ouvrages et installations techniques, constructions, outillages, etc ... visés à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme;
- ◆ Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- ◆ Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n° 1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n° 1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

Les espaces boisés non classés au P 0 S, restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES:

Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB2.

Les reconstructions après sinistre sont autorisées pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UB2 sous réserve qu'il n'y ait ni changement de destination ni extension.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone.

La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

L'extension des sièges d'exploitation à moins de 45 m. des limites parcellaires des propriétés situées en zone à vocation d'habitat.

Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

Les terrains de camping et de caravanage.

Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13. 2° alinéa du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE:

1 - Accès.

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour (voir schémas en annexe).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX:

1 - Eau.

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

2 - Assainissement.

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations d'eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

En l'absence de réseau (ou en cas de réseau insuffisant), les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé), les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage du parcellaire.

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

Lorsque le long d'un même côté d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter.

Dans les autres cas un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 6 mètres carrés.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants:

- ◆ Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé) ;
- ◆ Pour des volumes annexes de 30 m² d'emprise au sol maximum, dont la hauteur n'excède pas 2,50 m. à l'égout de toiture et 4 m. au faîtage et dont la longueur le long de la limite n'excède pas 6 m ;
- ◆ Contre un bâtiment existant déjà construit en limite sur le fond voisin.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, pour les piscines non couvertes, le recul minimum est fixé à 2 mètres de même que pour les vérandas ou sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 6 mètres carrés.

De même que ce recul pourra être ramené à 2,50 m pour des annexes répondant aux conditions suivantes : être accolées au bâtiment principal, avoir une emprise au sol de 30 m² maximum, une hauteur maximum de 4 m au faîtage et 2,50 m au mur gouttereau ou à l'acrotère.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN:

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R 111.16 du Code de l'Urbanisme).

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL:

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 %.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées en ordre discontinu, la hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 6 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des bâtiments au faîtage est de 5 mètres.

ARTICLE UB 11 -ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, en outre, il est exigé au moins 2 places de stationnement dont 1 hors clôture sur les parcelles à usage d'habitation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS:

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,35 (coefficient exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette constructible - SHON - par mètre carré de terrain - S - soit $SHON/S = 0,35$).

Le C.O.S. n'est pas limité :

- ◆ dans le cas de restauration de construction existante, à condition qu'elle n'entraîne pas une extension du volume extérieur initial ;
- ◆ dans le cas d'équipement sanitaire de construction existante.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le dépassement du COS fixé à l'article U 14 est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre pour une superficie égale à la superficie initiale. Dans ce cas, il ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors oeuvre nette obtenue en application du coefficient (article L 332.1 c-3° alinéa du Code de l'Urbanisme).

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AYANT VOCATION A ETRE URBANISEES

ZONE 2NA

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones 2 NA sont des zones non équipées ou partiellement équipées, réservées pour l'habitation et les équipements, commerces et services qui viennent naturellement en complément, elles comprennent les secteurs 2 NAa et 2 NAb. Le développement de l'urbanisation, même s'il ne concerne qu'une partie de la zone, devra se faire dans le cadre d'un schéma d'organisation couvrant la totalité de la zone.

Ce schéma d'organisation sera établi soit par la Commune, préalablement au démarrage de l'urbanisation de la zone, soit par le pétitionnaire souhaitant engager une opération. Dans le second cas, le schéma d'organisation devra être établi en concertation avec les représentants du Conseil Municipal.

A l'occasion de chaque opération, le pétitionnaire aura à présenter un plan de composition et démontrer sa compatibilité avec le schéma d'organisation général. Si cette compatibilité n'est pas vérifiée, il appartiendra au pétitionnaire de produire un nouveau schéma d'organisation général recueillant l'accord du Conseil Municipal.

Compte tenu de ces contraintes, le développement de la construction ne pourra se faire dans des conditions économiquement satisfaisantes que sous forme d'opérations d'ensemble du type lotissement, permis groupés ou Association Foncière Urbaine.

Dans les secteurs 2 NAa et 2 NAb, l'urbanisation pourra se faire par opérations portant sur une superficie minimum de 0,2 ha respectant le schéma d'organisation général du secteur.

De plus, les équipements, notamment de viabilité, réalisés à l'occasion de chaque projet (ou tranche de projet), devront être dimensionnés de façon à répondre aux besoins engendrés par l'urbanisation prévue à terme sur la totalité de chaque zone, conformément aux dispositions du schéma d'organisation.

Enfin, l'urbanisation de chaque zone se poursuivra comme décrit ci-dessus jusqu'à ce qu'aucun projet atteignant la surface minimum exigée à l'article 2NA1 ne soit possible. Ensuite, les éventuels délaissés pourront être urbanisés par projets portant sur la superficie totale de chacun d'eux, dans le respect du schéma général d'organisation.

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

Rappels

Sont soumis à autorisation

- ◆ L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles;
- ◆ Les travaux, ouvrages et installations techniques, constructions, outillages, etc ...visés à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme;
- ◆ Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- ◆ Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n° 1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés reportés aux plans 1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

Les espaces boisés non classés au P.O.S., restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE 2NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2NA 2 et à condition de faire partie d'opérations d'ensemble réalisée conformément aux dispositions indiquées au paragraphe "Caractère de la zone".

Peuvent toutefois être réalisés hors opération d'ensemble, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2NA 2 :

- ◆ l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation
- ◆ les équipements et installations d'intérêt général compatibles avec le bon aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Les bâtiments agricoles

Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures

Les terrains de camping et de caravanage

Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique:

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE 2 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponible sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 2NA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE 2NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE 2NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- ◆ dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé) ;
- ◆ pour des volumes annexes de 30 m² d'emprise au sol dont la hauteur n'excède pas 2.50 m à l'égout de toiture et 4 m. au faîtage.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, pour les piscines non couvertes, le recul minimal est fixé à 2 mètres de même que pour les vérandas ou sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 6 mètres carrés.

Dans le secteur 2 NAa, les constructions à usage d'habitation ne peuvent pas être implantées à moins de 45 m. du siège des exploitations agricoles, non compris la partie habitat de celles-ci si elle se trouve dans le même bâtiment.

ARTICLE 2NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R 111.16 du Code de l'Urbanisme).

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2NA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 2NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées en ordre discontinu, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Pour les autres constructions la hauteur maximale des bâtiments au faîtage est de 5 mètres.

ARTICLE 2NA 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

ARTICLE 2NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, il est exigé au moins 2 places de stationnement dont 1 hors clôture par logement prévu.

ARTICLE 2NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,35 (coefficient exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette constructible - SHON - par mètre carré de terrain - S - soit $SHON/S = 0,35$)

Le C.O.S. n'est pas limité :

- ◆ dans le cas de restauration de construction existante, à condition qu'elle n'entraîne pas une extension du volume extérieur initial ;
- ◆ dans le cas d'équipement sanitaire de construction existante.

ARTICLE 2NA 15 DU SOL - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION

Le dépassement du COS fixé à l'article U 14 est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre pour une superficie égale à la superficie initiale. Dans ce cas, il ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors oeuvre nette obtenue en application du coefficient (article L 332.1 c-3° alinéa du Code de l'Urbanisme).

TITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A PROTEGER

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles NC sont celles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Elles sont destinées également aux constructions de bâtiments agricoles, ainsi qu'aux locaux d'habitation liés aux exploitations agricoles.

Elles comprennent un secteur NCa destiné à recevoir une salle des fêtes communale.

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

Rappels

Sont soumis à autorisation ou à déclaration:

- ◆ L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ;
- ◆ Les travaux, ouvrages et installations techniques, constructions, outillages, etc... visés à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme;
- ◆ Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- ◆ Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n° 1 et 2 les coupes et abattages d'arbres sauf exceptions prévues à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

Dans les espaces boisés classés reportés aux plans 1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés non classés au POS, restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions à usage d'activité, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'agriculture et que leur implantation respecte des distances minimales comptées à partir des limites de zones U et NA ; ces distances minimales à prendre en compte résultent de la réglementation (où elles sont exprimées à partir des habitations existantes) émanant du champ d'application auquel ces constructions ressortissent (règlement sanitaire départemental, installations classées).

Les limites ci-dessus indiquées ne s'appliquent pas pour la construction d'annexes aux sièges d'exploitation existants, sous réserve que leur présence n'accroisse pas les nuisances de manière excessive et qu'elles soient destinées au rangement de matériel.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité ;

Les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement, en particulier dans le secteur NCa destiné à recevoir éventuellement une salle des fêtes communale et les parkings nécessaires à son fonctionnement.

L'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation existants, sans qu'elle ait pour objet la création d'un logement supplémentaire.

La restauration des bâtiments existants;

Les reconstructions après sinistre.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NC 1 et notamment les lotissements, les campings, le caravanage...

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ;
- ◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

NEANT

ARTICLE NC 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1- Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

2 - Assainissement

- ◆ toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe ;
- ◆ à défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément aux textes en vigueur ;
- ◆ l'évacuation des eaux usées en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le réseau public d'assainissement n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

NEANT

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

Un recul de 10 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les postes de distribution d'énergie électrique pour lesquels ce recul est fixé à 2 mètres ;

Des implantations autres que celles définies au paragraphe 1 peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, les constructions à usage d'activité ne peuvent s'implanter à moins de 45 m. des limites des zones constructibles (100 m. pour les stabulations libres par rapport aux habitations) ainsi qu'il est dit à l'article NC 1.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour les annexes, dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage et dont la surface n'excède pas 30 mètres carrés d'emprise au sol.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R 111.16 du Code de l'Urbanisme).

Entre deux constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions admises, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de la toiture. Toutefois pour les bâtiments agricoles un dépassement de 1,50 mètres est possible en cas d'impératifs fonctionnels.

ARTICLE NC 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET.

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles ND sont celles qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et de la valeur agricole des terrains.

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

Rappels

Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- ◆ l'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ;
- ◆ les travaux, ouvrages et installations techniques, constructions, outillages, etc... visés à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme ;
- ◆ les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- ◆ dans les espaces boisés classés reportés aux plans n° 1 et 2 les coupes et abattages d'arbres sauf exceptions prévues à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

Dans les espaces boisés classés reportés aux plans 1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés non classés au POS, restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement ;

La restauration des bâtiments existants;

Les reconstructions après sinistre ;

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des massifs forestiers.

Les équipements nécessaires à la pratique d'activités de loisirs et au tourisme dans le cadre d'associations communales ou liées à la commune : aire de pique-nique, aménagements d'itinéraires de randonnée pédestre, équestre et cycliste, sentiers de découverte du milieu naturel, abris pour la pratique de ces activités.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE ND 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

2 - Assainissement

- ◆ toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe ;
- ◆ à défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément aux textes en vigueur ;
- ◆ l'évacuation des eaux usées en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le réseau public d'assainissement n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

SANS OBJET

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

SANS OBJET

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

SANS OBJET

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

SANS OBJET

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
SANS OBJET

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

Ne sont admises que les clôtures nécessaires au parage des animaux.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT
SANS OBJET

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
SANS OBJET

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
SANS OBJET