

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

- ➔ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- ➔ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-SAVIN.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111.4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

***Article R 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

***Article R 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (1).*

***Article R 111-15 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

***Article R 111-21 :** 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.*

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 72.00.44.50).

Article L. 111-3 du Code Rural et de la pêche maritime relatif au principe de réciprocité stipule : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

3.- L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral du 99-1492 du 26 Février 1999 a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal.

A ce titre est concernée :

- Route départementale n° 522 (Cf Annexe du P.O.S dans le dossier de Modification n° 4)
 - classée catégorie 3 du P.R. 21,436 au P.R. 24,026, en tissu ouvert,
 - classée catégorie 2 du P.R. 24,026 au P.R. 24,456, en rue en U.

4.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan d'Occupation des Sols :

Les dispositions applicables aux lotissements sont soumises aux articles L 442-1 et suivants (jusqu'à L 442-14) du Code de l'Urbanisme.

5 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable à compter du 1er mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

6 - Risques naturels :

La commune est concernée par des risques d'inondations.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de construction restent applicables.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexe du Plan d'Occupation des Sols. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'Urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones naturelles

Zones NA dites zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;

Elles comportent les secteurs NAa, NAb, NAc et NAd.

Zones NB desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

Zones NC, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;

Zones ND à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.
- Un zonage archéologique pour les terrains situés dans des secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique. La liste des sites concernés se trouve en annexe.
- Un zonage spécifique pour les terrains situés dans des secteurs soumis à des aléas de risques naturels. Les sites concernés par des aléas moyens ou faibles font l'objet d'un indice suivant le détail ci-dessous :
 - ri : risque d'inondations.
- Les secteurs soumis à risque fort sont indicés R.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, 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 L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

A compter du 1^{er} octobre 2007, le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme est rénové par décret. Les 11 régimes d'autorisation et 5 régimes de déclaration sont regroupés en 3 permis et 1 déclaration préalable.

(Pour plus de précision sur les champs d'application des différentes autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir), se reporter à l'Annexe I du présent règlement : « Les différentes autorisations d'occupation des sols - Champs d'application ».)

En dehors des secteurs sauvegardés, protégés, sites classés, réserves naturelles et cœurs de parc national.

1. Sont notamment soumis à permis de construire :

- Les constructions de nouvelles surfaces hors œuvre brute supérieure à 20 m², les éoliennes de plus de 10 m de hauteur, les bassins supérieur à 100 m², toutes les piscines couvertes de plus de 1,80 m de haut, les châssis et serres de productions supérieures à 4 m de hauteur ou d'une hauteur supérieure à 1,80 m et d'une surface supérieure à 2 000 m², les lignes électriques de plus de 63 000 volts.
- ainsi que les travaux sur les constructions existantes qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade, ou ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieure,

- de même que tous travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et pour des motifs de sécurité visés par l'article R. 421.8

2. Sont notamment soumis à déclaration préalable :

- Les constructions créant de nouvelles surfaces de planchers supérieures à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² de SHOB.
- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs supérieur à 35 m² de SHON.
- Les pylônes de plus de 12 m de haut, les murs (autres que les murs de soutènement et de clôture), de plus de 2 m de haut, les bassins supérieurs à 10 m² et inférieurs ou égal à 100 m².
- Les changements de destination, tous les travaux de ravalement ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur.

3. Sont notamment soumis à permis d'aménager :

- Les lotissements de plus de 2 lots et moins de 10 ans et les créations de voies ou espaces communs.
- La création de camping de plus de 20 personnes ou six tentes caravanes ou résidences de loisirs.
- Les aires publiques de stationnement de plus de 50 places.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 m de haut ou profondeur et à partir de 2 ha.

4. Certaines constructions ou installations sont dispensées de permis ou de déclaration préalable comme les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou hors du champ de visibilité des monuments historiques, sites inscrits, ZPPAUP, secteur délimité par un PLU (art. R. 421.12.), les ouvrages d'infrastructures terrestres.

Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis au permis de démolir :

- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.

- dans les zones délimitées sur le document graphique du P.L.U.

- Dans les espaces boisés classés :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

Article 6 - Rappel de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme (ou POS) sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement s'oppose à cet article pour la zone UA, UB, NAa, NAb, NAc, NAd et NB.

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération,
- Substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé

- Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.O.S., sont inconstructibles.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.O.S. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, superstructures non comprises.

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation :

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars...) ;
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...) ;
- constructions, installations, aménagements liés à des activités de diversification en prolongement de l'activité agricole comme le tourisme à la ferme, le camping à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges... ;
- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnes travaillant sur l'exploitation) et annexes et piscine suivant définition ci-dessus ;
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers, garages à proximité de l'habitation principale, etc... à proximité de l'habitation principale.

Piscine

Une piscine (déclaration préalable ou permis de construire nécessaire pour une surface supérieure à 10 m²) est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à l'implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAa - NAb – NAc – NAd.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones non ou insuffisamment équipées qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Dans ces zones à vocation principale d'habitation, des constructions à usage artisanal et de services non nuisantes peuvent être admises sous certaines conditions.

Elle comprend un secteur NAari lié aux risques d'inondation.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NAa - NAb - NAc - NAd 1 - Occupation et utilisation du sol admises

En opposition à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan d'occupation des sols sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
 - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - Si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone.
- 1) Dans le secteur NAb, les lotissements et les constructions à usage d'habitation.
 - 2) Dans les secteurs NAc et NAd, les constructions et lotissements à usage d'habitation.
 - 3) Les constructions à usage de services, de commerce d'accompagnement à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitations admises ci-dessus.
 - 4) La réalisation des équipements d'infrastructure ou de superstructure.
 - 5) Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 6) Les clôtures
 - 7) Les annexes à l'habitation limitées à 35 m² de S.H.O.B. au total.

8) Dans le secteur NAari :

Dans la partie des terrains où la cote des plus hautes eaux connues est inférieure à 1 mètre, seules sont autorisées :

- L'extension limitée ou l'aménagement des constructions existantes dans la mesure où la construction projetée se situe au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue de 1993) majorée de 20 %.
- La reconstruction après sinistre dans la mesure où la reconstruction se situe au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue de 1993) majorée de 20 %.
- Les clôtures.
- Les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

De plus, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre tout dommage au bâtiment du fait de l'action des eaux (cf. fiche conseils n° 0).

Article NAa - NAb - NAc - NAd 2- Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa 1 - NAb 1- NAc 1 et NAd 1.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAa - NAb – NAc -NAd 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Dans le secteur NAa de La Grande Vigne, le principe d'une liaison entre la zone NAa et la zone ND devra être assuré selon les indications reportées au plan graphique.
- Dans le secteur NAa de Verchères, les voies seront conformes au plan masse figuré sur le P.O.S.
- Dans le secteur NAb des Bottus et Gattu, les voies et les dispositions constructives seront compatibles avec les ouvrages prévus sur les emplacements réservés 32, 33 et 42.
- Dans le secteur NAb, un seul accès est autorisé sur la voie communale n° 1 dit Saint-Martin. Il devra respecter les indications imposées au plan graphique.
- Dans le secteur NAc, un seul accès sera autorisé sur la voie communale n° 35.
- Dans le secteur NAd, les voies seront conformes à l'esprit du plan masse figuré sur le POS. Leur emprise sera de 5.50 mètres tout compris.

Article NAa - NAb - NAc –NaAd 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

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

II- Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331.1 du Code de la Santé Publique.

Dans le secteur NAb, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331.1 du Code de la Santé Publique. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel autonome groupé pour la totalité de la zone doit être prévu à proximité de la voie communale n° 1. Il est à la charge du constructeur et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

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

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Autres réseaux :

Les réseaux E.D.F. et P.T.T. seront enterrés.

Article NAa - NAb - NAc - NAd 5 - Caractéristiques des terrains

Pour les secteurs NAa – NAb – NAc, pour être constructible, tout terrain devra avoir une superficie minimum de 1 000 m².

Dans les lotissements, la superficie minimale privative de chaque lot sera fixée à 1 000 m², exception faite des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

Dans la zone NAb, en outre pour être constructible, chaque lot devra permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre.

Dans le secteur NAd, il n'y a pas de surface minimum mais la surface moyenne des parcelles sera au minimum de 1 000 m².

Article NAa - NAb - NAc - NAd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction à l'alignement est autorisée sauf dispositions contraires portées au document graphique.

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour le secteur NAd, le recul des façades des constructions principales et des garages par rapport à l'alignement est compris entre 0 et 5 mètres.

Article NAa - NAb - NAc - NAd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

Dans le secteur NAd, la construction sur limite des annexes et garages est autorisée.

Article NAa - NAb - NAc - NAd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NAa - NAb - NAc - NAd 9 - Emprise au sol

Sans objet pour les secteurs NAa, NAb, NAc ; pour le secteur NAd, le coefficient d'emprise au sol est de 0,15.

Article NAa - NAb - NAc - NAd 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs NAa, NAb, NAc, la hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder trois niveaux (R + 2) y compris les combles aménageables. Dans le secteur NAb, la hauteur mesurée à l'égout de la toiture est fixée à 8 mètres.

Dans le secteur NAd, le R+1 est obligatoire dans l'îlot Nord. Le R+1 + combles aménagés est la hauteur maximum dans tous les secteurs.

Article NAa - NAb - NAc - NAd 11 - Aspect extérieur

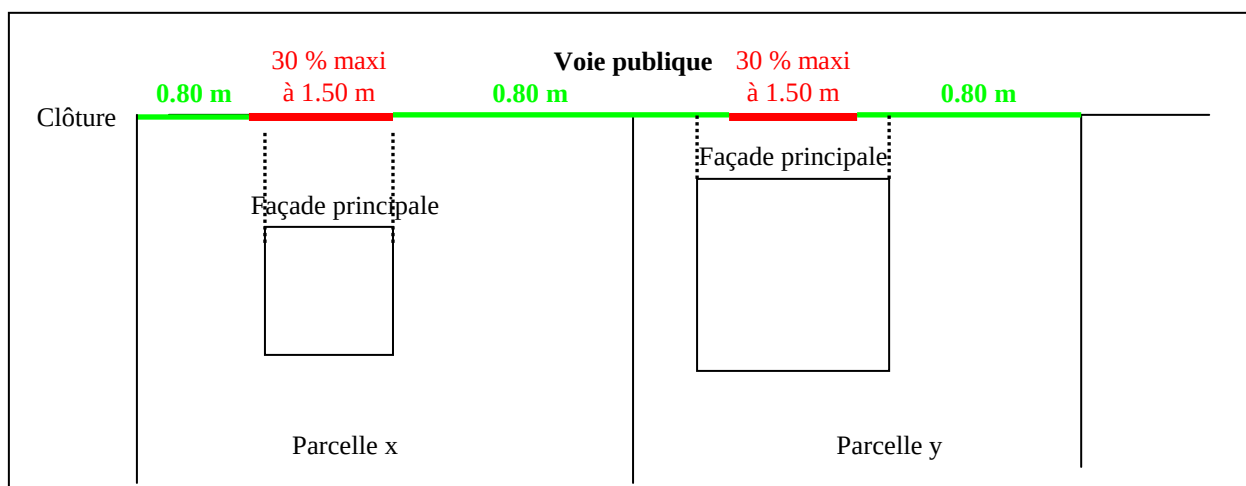
Dans les secteurs NAa, NAb, NAc, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable

Dispositions particulières :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Les mouvements de terre en déblais et en remblais sont limités à 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour avoir un accès de plein pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct) la construction exige la mise en place d'un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.
- Les toitures n'ont pas une pente supérieure à 30 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de "terre cuite vieillie".
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- Des bardages bois sont accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,80 mètre sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- Concernant les clôtures
 - o Le long des routes départementales RD 522, RD 143a et RD 143C, compte tenu des nuisances sonores, les clôtures en bordure de voies pourront être réalisées en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 1.50 mètres
 - o Pour les clôtures en bordure du domaine public (hors voies RD 522, RD 143a et RD 143C), des clôtures d'aspect et de hauteur différents peuvent être autorisées pour répondre à des besoins de protection phonique ou pour des raisons de meilleure intégration urbaine. Elles pourront avoir les caractéristiques suivantes : 0.80 m et/ou 1.50 m le long de la façade principale de la construction (sans dépasser 30 % de la totalité du linéaire.)

- Pour les autres clôtures, la hauteur maximum est fixée à 1.50 mètre. Elles doivent être constituées par des haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, d'une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0.80 m surmontée d'un dispositif de conception simple et s'intégrant dans l'environnement.



Pour le secteur NAd, les dispositions suivantes s'appliquent :

- La toiture aura deux pans égaux, une pente à 50% ou 100%, le faîtage dans la grande dimension du plan, un décrochement maximum. La ligne de faîtage sera soit parallèle soit perpendiculaire au sens de la parcelle, au sens de la pente ou à la rue.
- Les fenêtres, de toit (1.20 m maximum) et les verrières sont seules autorisées.
- Les souches de cheminées seront rectangulaires, sans fruit, rapprochées du faîtage.
- Les dépassées de toit mesureront 60 cm minimum, les chevrons resteront apparents (il n'y aura pas de chevrons coffrés).
- Les tuiles seront d'aspect terre cuite, teinte rouge vieilli.
- Pour les toits à 50% on utilisera des tuiles canal ou des tuiles canal romanes (grande onde et petit moule 13/m²)
- Pour les toits à 100%, on utilisera des tuiles écailles (à petit moule 60/m²). Un dessin des tuiles est prévu dans les recommandations.
- Les matériaux destinés à être enduits auront une finition lissée (dite « frottée fin »), dans les tons ocre (nuancier déposé en mairie).
- Les ouvertures superposées s'organiseront suivant un axe.
- Volets et menuiseries seront dans les tons de gris moyen ou rouge foncé, vert foncé, marron foncé, ...
- Les antennes paraboliques ne seront pas visibles du domaine public.
- Les annexes et garages seront traités avec les mêmes matériaux et les mêmes caractéristiques que la construction principale (toit à 2 pans, pente 50%).
- Les clôtures seront végétales, les essences plantées seront des essences locales et seront choisies dans une liste existante en mairie. Ces haies pourront être doublées d'un grillage léger de 1 mètre de haut maximum sans soubassement.
- Les portails sont interdits.

Energie et développement durable

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les nouvelles constructions, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autre les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posées au sol, etc...).

Article NAa - NAb - NAc - NAd 12 - Stationnement

Dans les secteurs NAa, NAb, NAc, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Dans le secteur NAb, en cas de lotissements supérieurs à 10 lots, il sera prévu une aire de stationnement correspondant à ½ place par lot.

Dans le secteur NAd, pour le stationnement privatif il sera prévu pour chaque construction 3 places de stationnement minimum dont 2 à l'extérieur des clôtures ; pour le stationnement des visiteurs, il sera prévu 1 place pour 2 lots.

Article NAa - NAb - NAc - NAd 13 - Espaces libres et Plantations- Espaces boisés classés

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Dans le secteur NAd, le plan masse annexé au POS définit les zones vertes à conserver dans lesquelles toutes les constructions sont interdites, y compris les piscines.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NAa - NAb - NAc - NAd 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dans les secteurs NAa, NAb, NAc et NAd, le C.O.S. est fixe à 0,30 pour les constructions admises en application de l'article NA 1.