

## **ZONE NAdr**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE NAdr**

Ces secteurs d'urbanisation future résultent de l'opération de Remembrement-Aménagement, ils seront ouverts à l'urbanisation lorsque les équipements d'infrastructures et les viabilités rendus nécessaires pour les opérations seront réalisés par l'opérateur foncier.

### **ARTICLE NAdr 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

#### **1.1. Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### **1.2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les clôtures sous réserve qu'elles soient amovibles.

#### **1.3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Des bâtiments annexes à l'exploitation agricole tels que granges, remises, peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux facilement démontables.
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique, de commerces et d'équipements touristiques et sportifs lorsque les viabilités nécessaires à l'opération dans le cadre du schéma d'aménagement de la zone seront réalisées par l'opérateur foncier.

### **ARTICLE NAdr 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les dépôts et abris fixes ainsi que les parcs d'attraction,
- l'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et de stationnement de caravanes,
- l'ouverture de carrière et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les bâtiments d'exploitation agricole.

### **ARTICLE NAdr 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode.

La largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m. Celles de ces voies appelées à desservir plus de huit logements ou six maisons individuelles ne pourront être inférieures à 6,00m.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE NAdr 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### 4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdites sans autorisation spéciale du service compétent.

##### 4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, la construction devant par la suite obligatoirement se raccorder audit collecteur dès qu'il sera réalisé.

Dans le cas d'assainissement individuel, celui-ci devra être réalisé conformément au règlement sanitaire départemental.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

##### 4.3. – Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par es câbles en souterrain.

#### **ARTICLE NAdr 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Un terrain est constructible lorsque la superficie sera au moins égale à 560 m<sup>2</sup>, y compris dans les secteurs NAdr repéré au plan par un (\*), et qu'il aura une forme permettant d'y inscrire un cercle de 20 m. de diamètre.

#### **ARTICLE NAdr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre 1) devront être implantées à une distance de 5 m. du domaine public.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F.

#### **ARTICLE NAdr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4 m.

Les constructions annexes de moins de 12 m. de long peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

#### **ARTICLE NAdr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Néant

## **ARTICLE NAdr 9 – EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,24. Ce coefficient sera porté à 0,30 dans le cas d'opération de constructions groupées qui s'organisent autour d'un espace public ou privatif commun.

## **ARTICLE NAdr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, etc..

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur, sous réserve du respect du Code Civil.

### 10.1. – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 10,80 m.

Cette différence de niveau est portée à 13 m dans le cas de construction d'hôtels traditionnels.

### 10.2. – Hauteur relative (prospects)

#### 10.2.1. – Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ses deux points.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisés en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

#### 10.2.2. – Par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

#### 10.2.3. – Par rapport aux baies des pièces principales d'habitation ou d'activité des constructions édifiées sur la même propriété.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE NAdr 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

## **ARTICLE NAdr 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

- 12.1. – Pour les constructions à usage d’habitation individuelle :  
2 places de stationnement par logement dont 50% seront réalisés en garages couverts.
- 12.2. – Pour les constructions à usage d’habitation collective :  
1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre net avec 1 place minimum par logement et 1/3 couverte.
- 12.3. – Pour les constructions à usage de bureaux :  
1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre.
- 12.4. – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :  
1 place de stationnement pour 4 lits.
- 12.5. – Pour les établissements commerciaux :  
Commerces courants :  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de planchers hors œuvre de l’établissement.  
Hôtels et restaurants :  
Une place de stationnement par chambre et par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- 12.6. – Pour les établissements d’enseignement :  
Établissements du 1<sup>er</sup> degré :  
Une place de stationnement par classe.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d’évolution à l’intérieur des dites parcelles et ne présenter qu’un seul accès par voie publique.

### **ARTICLE NAdr 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l’article L 130.1 du Code de l’Urbanisme.

Les autres plantations devront, également autant que possible être conservées. Des règles particulières d’implantation de constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres non affectés devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnements plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se réfèrera utilement au cahier des recommandations architecturales joint au présent règlement.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies,...) devront être réalisées à l’alignement.

### **ARTICLE NAdr 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d’Occupation du Sol est fixé à 0,30 y compris dans le cas d’opérations groupées visé à l’article NAdr 9.

Le C.O.S. pour les hôtels pourra atteindre 0,36.

### **ARTICLE NAdr 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Dans le cas de récupération, transformation, restauration ou reconstruction à la suite d’un sinistre, le dépassement du coefficient est autorisé à condition que le volume nouveau s’inscrive dans le volume ancien. Dans le cas de constructions existantes, la totalité du volume pourra être aménagée.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa de l’article L.332-1 du Code de l’urbanisme à moins qu’il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéa dudit article. Il s’effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-14 du même Code

# **ZONE NAcr**

## **CARACTÈRE DE LA ZONE NAcr**

Ces secteurs d'urbanisation future résultent de l'opération de remembrement-aménagement. Ce sont les "Pots communs" qui seront ouverts à l'urbanisation lorsque les équipements d'infrastructures et les viabilités rendus nécessaires pour les opérations seront réalisés par l'opérateur foncier.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE NAcr 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

#### 1.1. – Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### 1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Seules sont admises :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- Les clôtures sous réserve qu'elles soient amovibles.

#### 1.3. – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- des bâtiments annexes à l'exploitation agricole tels que granges, remises, peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux facilement démontables,
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique, de commerce et d'équipement touristique et sportif lorsque les viabilités nécessaires à l'opération, dans le cadre du schéma d'aménagement de la zone seront réalisées par l'opérateur foncier.

### **ARTICLE NAcr 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les dépôts et abris fixes ainsi que les parcs d'attraction,
- l'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et le stationnement de caravanes,
- l'ouverture de carrières et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les bâtiments d'exploitation agricole.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NAcr 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode. Les voies nouvelles privées ou publiques devront avoir une largeur de plate-forme de 5m. minimum.

Les ponts sur voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

#### **ARTICLE NAcr 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### 4.1. – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

##### 4.2. – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

##### 4.3. – Autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique ou téléphonique par des câbles en souterrain.

#### **ARTICLE NAcr 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

NEANT

#### **ARTICLE NAcr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre 1) devront être implantées à une distance de 3 m. du domaine public.

#### **ARTICLE NAcr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 12 m. à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède par 3 m.

Lorsque les bâtiments ne sont pas construits d'une limite latérale à l'autre, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 3 m.

#### **ARTICLE NAcr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **ARTICLE NAcr 9 – EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,40.

## **ARTICLE NAcr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, etc..

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m, ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur, sous réserves du respect du Code Civil.

### 10.1. – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limité à 10 m. à la faîtière.

### 10.2. – Hauteur relative (prospects)

#### 10.2.1. – par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieur à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m. de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

#### 10.2.2. – Par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

#### 10.2.3. – Par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE NAcr 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

## **ARTICLE NAcr 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

### 12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

deux places de stationnement dont une couverte par logement doivent être aménagées sur la propriété.

#### Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre net avec une place minimum par logement et 1/3 couverte.

12.2. – Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre net

12.3. – Pour les établissements commerciaux :

Commerces courants :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre net de l'établissement

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre et par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **ARTICLE NAcr 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres plantations devront également, autant que possible être conservées. Des règles particulières d'implantations des constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront être réalisées à l'alignement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NAcr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

### **ARTICLE NAcr 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S**

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé sur les terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie, lorsque l'application des règles 1 à 13 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de planchers supérieure à celle obtenue par le coefficient. Dans ce cas, la surface maximum de planchers est celle qui peut être construite dans l'enveloppe définie par ces règles.

Dans le cas de réparation, transformation, restauration ou reconstruction à la suite d'un sinistre, le dépassement du coefficient est autorisé à condition que le volume nouveau s'inscrive dans le volume ancien.

Dans le cas de bâtiments existants, la totalité du volume pourra être aménagée.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévu au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéa dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.14 du même Code.

## **ZONE NA<sub>xr</sub>**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE NA<sub>xr</sub>**

Ce secteur d'urbanisation future résulte de l'opération de remembrement-aménagement. A vocation artisanale, ce secteur sera livré à l'urbanisation lorsque les équipements d'infrastructures et les viabilités rendus nécessaires pour les opérations seront réalisés par les constructeurs.

### **ARTICLE NA<sub>xr</sub> 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

#### **1.1. – Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### **1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Seules sont admises :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les clôtures sous réserve qu'elles soient amovibles.

#### **1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Des bâtiments annexes à l'exploitation agricole tels que granges, remises, peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux facilement démontables.

Les constructions d'établissements industriels ou artisanaux, les lotissements artisanaux lorsque les viabilités nécessaires à l'opération, dans le cadre du schéma d'aménagement de la zone seront réalisées par des constructeurs.

### **ARTICLE NA<sub>xr</sub> 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les dépôts et abris fixes ainsi que les parcs d'attraction,
- l'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et de stationnement de caravanes,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE NA<sub>xr</sub> 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode.

La largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 6,00m.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

#### **ARTICLE NAxr 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### 4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdites sans autorisation spéciale du service de contrôle.

##### 4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

##### 4.3. – Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

#### **ARTICLE NAxr 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1200 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE NAxr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre 1) devront être implantées à une distance de 5 m. du domaine public.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F.

#### **ARTICLE NAxr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE NAxr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions non accolées doivent respecter un recul minimum de 4 m entre elles.

#### **ARTICLE NAxr 9 – EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,42.

#### **ARTICLE NAxr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, etc..

### 10.1. – Hauteur maximale

Néant

### 10.2. – Hauteur relative (prospects)

#### 10.2.1. – Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

#### 10.2.2. – Par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions autorisées en limites de propriété.

#### 10.2.3. – Par rapport aux baies des pièces principales d'habitation ou d'activité des constructions édifiées sur la même propriété.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE N<sup>Axr</sup> 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

## **ARTICLE N<sup>Axr</sup> 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

#### 12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation :

1,5 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

#### 12.2. - Pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement au moins égale à la moitié de la surface de planchers hors œuvre net.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

## **ARTICLE N<sup>Axr</sup> 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront dans la mesure du possible, être conservées. Des règles particulières d'implantation de constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnements plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier des recommandations architecturales joint au présent règlement.

**ARTICLE N<sup>Axr</sup> 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 3,6 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de sol.

**ARTICLE N<sup>Axr</sup> 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Néant

## **ZONE NCr**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE NCr**

Cette zone comprend des terrains non équipés, affectés à la production agricole après opération de remembrement – aménagement.

La modification de la destination de cette zone ne pourra intervenir que dans le cadre d'une étude d'ensemble du secteur.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NCr 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

##### **1.1. – Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les installations et travaux prévus sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

##### **1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- la restauration et l'extension mesurée à des fins agricoles des bâtiments existants,
- les bâtiments d'exploitation et d'habitation liés à l'activité agricole lorsque le demandeur pourra prouver sa qualité d'exploitant agricole et justifier qu'il possède le cheptel ou le matériel agricole nécessaire à l'exploitation.

##### **1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les installations d'intérêt général telles que station de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoirs d'eau, dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles voisines et aux sites et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideau de verdure, mouvements de terre).

Les gîtes ruraux et le camping à la ferme lorsqu'ils sont réalisés sur la propriété bâtie supportant l'habitation principale de l'exploitant.

#### **ARTICLE NCr 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

##### **2.1. – Rappels**

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **2.2. – Interdictions**

- toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article NCr 1 ci-dessus,
- les dépôts de toute nature (matériaux, matériels) de caractère nocif ou inesthétiques à l'air libre, même à titre provisoire, sauf ceux
- les lotissements, nécessaire aux exploitations agricoles,
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou liés à la construction d'un bâtiment ou d'un équipement qui seraient susceptibles de porter atteinte à l'intérêt des lieux, au sol et au paysage naturel ou bâti,
- les établissements classés sans caractère agricole,
- les caravanings et habitations légères de loisirs.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NCr 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être utilisable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les ponts sur voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

### **ARTICLE NCr 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1. – Eau**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable soit par branchement à un réseau de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2. – Assainissement**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'existe pas encore mais, est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement au réseau dès sa réalisation.

### **ARTICLE NCr 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

NEANT

### **ARTICLE NCr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement) doivent être implantées à une distance  $RE = (\text{plate-forme} + ht + 3m.) / 2$  définie à l'article 10 du titre 1.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F. et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains seront soumis à l'avis de la S.N.C.F..

### **ARTICLE NCr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE NCr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

NÉANT

#### **ARTICLE NCr 9 – EMPRISE AU SOL**

NÉANT

#### **ARTICLE NCr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments autorisés au titre de l'article NC 2, sauf pour les installations techniques et les dépendances agricoles est limitée à 9 m. au faitage et ne devra en aucun cas interrompre la ligne naturelle d'une crête

#### **ARTICLE NCr 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

#### **ARTICLE NCr 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

NÉANT

#### **ARTICLE NCr 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE NCr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

NÉANT

#### **ARTICLE NCr 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

NÉANT