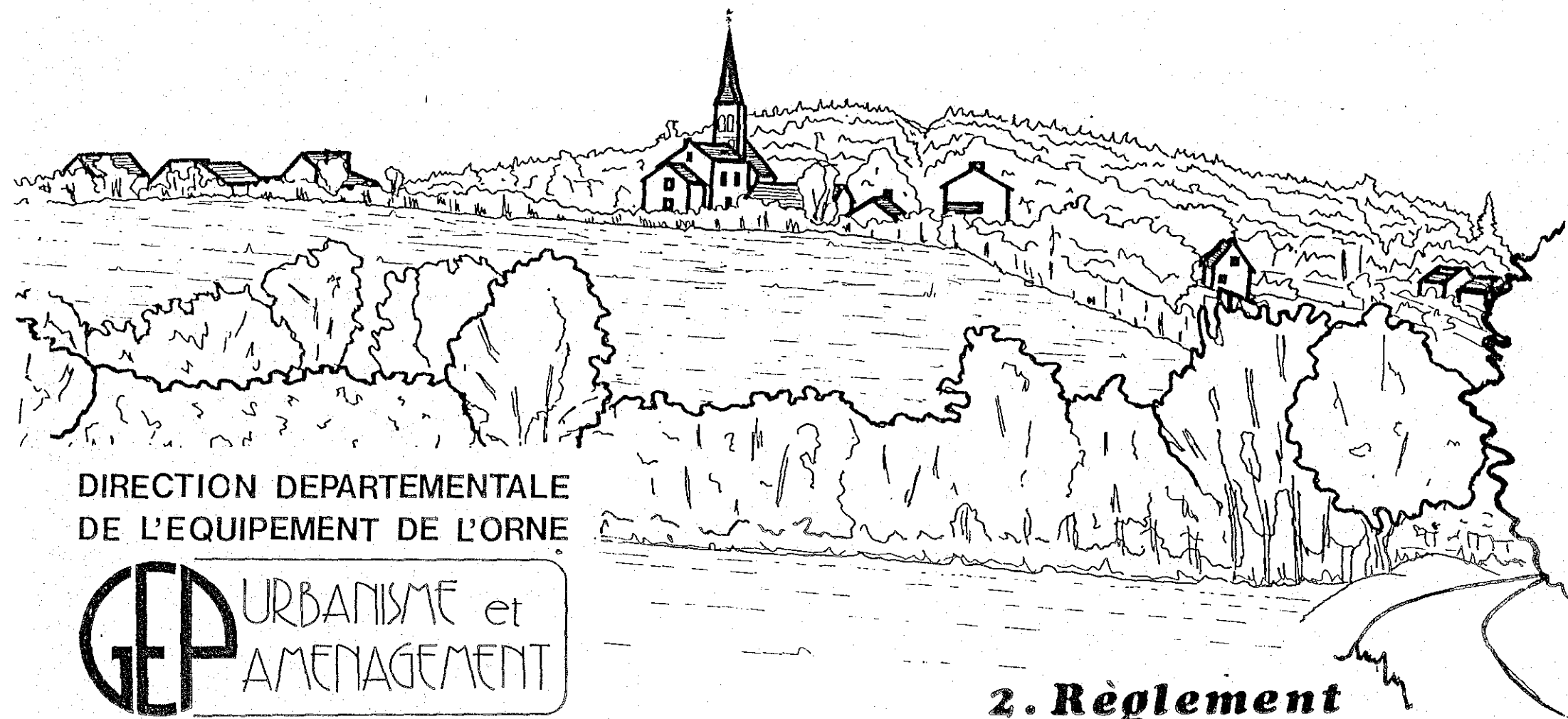


PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Commune de :

SAINT NICOLAS DES BOIS



DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT DE L'ORNE



URBANISME et
AMENAGEMENT

2. Règlement

PUBLIE le 5 MARS 1986

APPROUVE le 27 JUIN 1986

VU pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 8.11.1991
APPROUVANT la 1ère MODIFICATION du Plan
d'Occupation des Sols de la Commune de
ST NICOLAS DES BOIS.

FAIT à ST NICOLAS DES BOIS, le 13.11.1991

Le Maire,

Signé = R. BELLENGER.

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en trois titres :

TITRE I : Dispositions générales.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones naturelles.

Afin de connaître les règles propres à un terrain, on doit utiliser ce règlement ainsi :

- Lecture des dispositions générales du Titre I,
- Lecture du règlement relatif à la zone (URBAINE ou NATURELLE) où est situé le terrain ; ce règlement de zone fixe le corps de règles applicables au terrain.

Toutefois, d'autres documents du dossier P.O.S. peuvent avoir une influence sur la constructibilité d'un terrain, à savoir notamment :

- Les servitudes d'utilité publique.
- Les emplacements réservés pour équipements publics.
- Les réseaux d'alimentation en eau.
- Les réseaux d'assainissement.

NOTA : Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles applicables à chaque zone demeureront applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN -

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Saint NICOLAS DES BOIS.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS -

I. - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

ARTICLE R 111-2 :

"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 ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

ARTICLE R 111-3 :

"La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 JUIN 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

ARTICLE R 111-3-2 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

.../...

ARTICLE R 111-4 :

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

ARTICLE R 111-14 :

L'autorité compétente exige en tant que de besoin :

a) La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L 332-15 ;

b) Les participations visées aux articles L 332-6-1 (2°) et L 332-9 ;

.../...

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

ARTICLE R 111-14-2 :

"Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 JUILLET 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

ARTICLE R 111-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er OCTOBRE 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22".

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".

2. - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

.../...

3. - Le Plan d'Occupation des Sols s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les principales servitudes d'utilité publique sont représentées à titre indicatif sur un document graphique (plan n° 5) accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes (document n° 5).

ARTICLE 3 -

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ; sur les plans figurent également les terrains boisés classés par le P.O.S. ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1. - Les dispositions du Titre II du présent règlement s'appliquent aux zones URBAINES suivantes :

Zone UC : Zone du Bourg.

2. - Les dispositions du Titre III du présent règlement s'appliquent aux zones NATURELLES suivantes :

ZONE 1 NA : Zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble (habitation).

ZONE NB : Zone de hameaux.

ZONE NC : Zone de protection agricole.

ZONE 0 ND : Zone de protection de site ou de risques naturels.

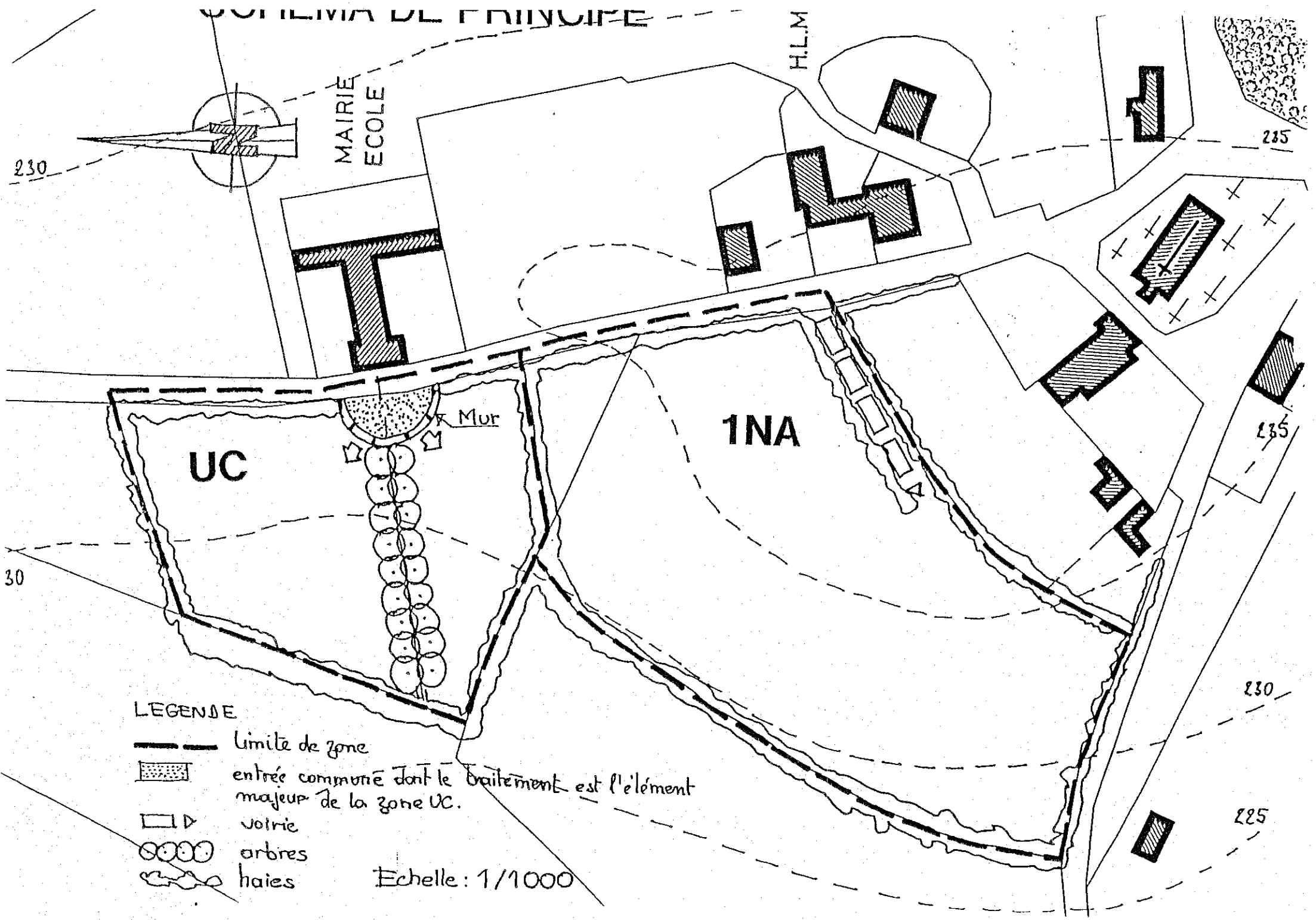
ARTICLE 4 -

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures des règles 1 à 13 du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

.../...

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



MAIRIE
ECOLE

H.L.M.

230

235

Mur

UC

1NA

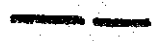




235

30

230

285

LEGENDE

-  limite de zone
-  entrée commune dont le traitement est l'élément majeur de la zone UC.
-  voirie
-  arbres
-  haies

Echelle: 1/1000

Z O N E U C

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au Bourg. Cette zone est réservée à l'habitat et aux constructions destinées à recevoir commerces, services, bureaux et artisanat.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A. - Rappels

- a. - L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation administrative conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-4 et R 441-1 à R 441-13 du Code de l'Urbanisme.
- b. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 à R 442-13.

B. - Sont notamment admises les constructions, sous forme individuelle ou de lotissements, à usage :

- d'habitation
 - d'équipement collectif
 - de service et de commerce
- ainsi que leur extension et leurs annexes.

C. - Sous conditions, sont également admis :

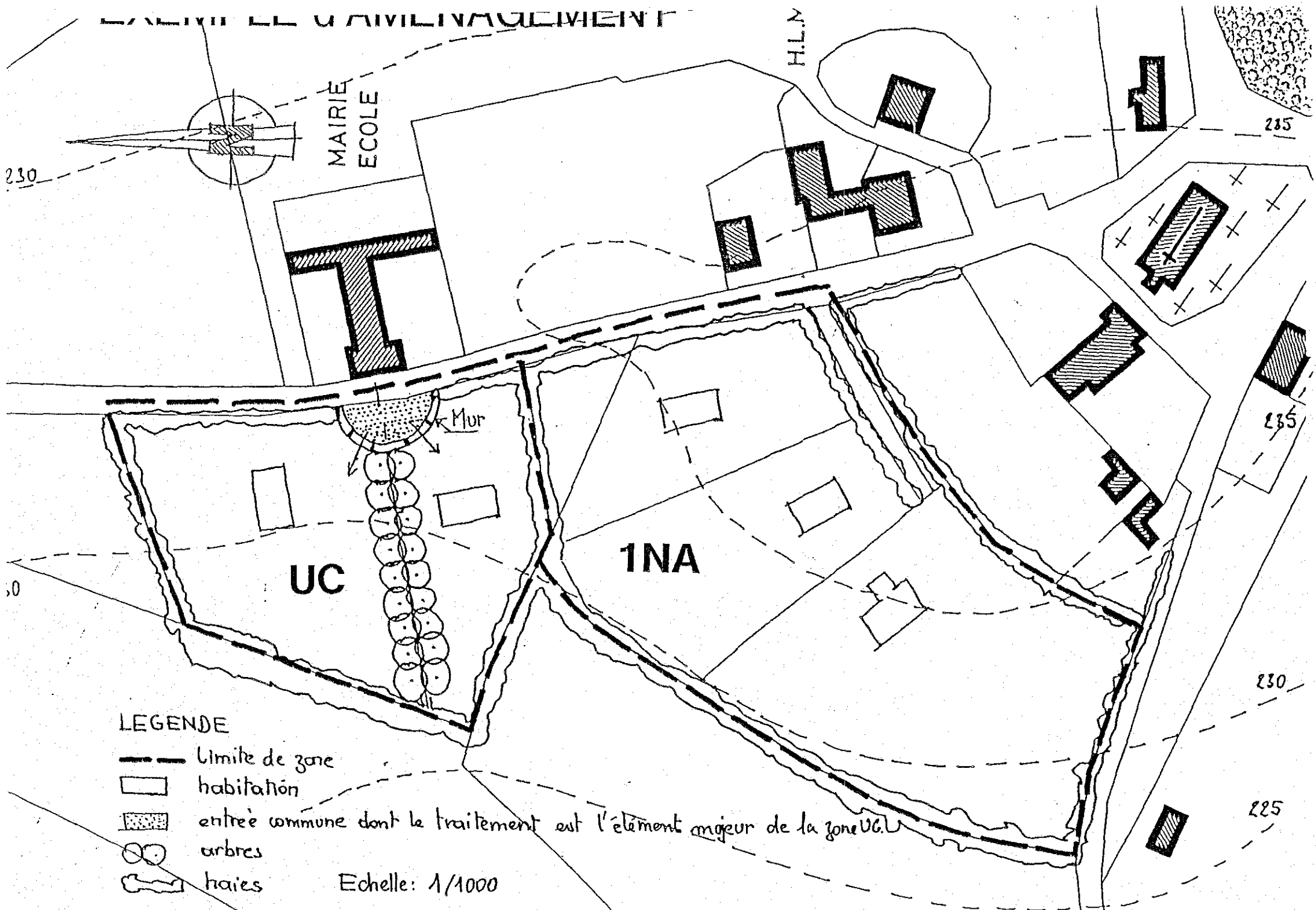
1. - Toute construction à l'exception de celles visées à l'article UC 2.
2. - L'aménagement ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage.
3. - Les établissements directement liés à la vie quotidienne.
4. - Les chaufferies et installations diverses qui, par destination sont liées à l'habitat ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires, hospitaliers ou à but social.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdits que :

1. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
 2. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à l'exception de celles dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
 3. - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 4. - Les terrains de camping et caravaning.
 5. - Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.
- .../...

PLAN DE L'AMÉNAGEMENT



LEGENDE

- Limite de zone
- habitation
- entrée commune dont le traitement est l'élément majeur de la zone UC.
- arbres
- haies

Echelle: 1/1000

6. - Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
7. - Le dépôt de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
8. - Les affouillements et les exhaussements de sol.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

2 - VOIRIE

Tout lotissement devra avoir un schéma de voirie assurant les services cités au premier alinéa du présent article.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

Il en va de même pour les lotissements.

2 - Assainissement

a) - Eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel est admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

.../...

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE)

NEANT.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

NEANT.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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.

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

NEANT.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (MAXIMUM)

La hauteur des constructions devra respecter les deux conditions suivantes :

1° - être inférieure ou égale à la cote 244 (deux cents quarante quatre) exprimée suivant le Nivellement Général de la France (N.G.F)

2° - ne pas excéder une hauteur maximum de 10m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR (FORME, MATERIAUX)

Sont interdits :

- Les dépendances de plein-pied avec le jardin obligeant à surélever le rez-de-chaussée de l'habitation principale.

- Les murets de soutènement et les talus de remblais et de déblais entraînant une différence de cotes altimétriques entre la cote terrain naturel avant travaux et la cote projet supérieure à un mètre.

- Les imitations de matériaux : fausse brique, faux bois, les panneaux dits "décoratifs".

- Les murs enduits en ciment taloché ou tyrolien, et/ou peints avec des teintes claires ne s'harmonisant pas avec les teintes traditionnelles locales.

- Les ferronneries d'art.

.../...

Il est demandé que :

- l'inscription au sol et le volume ou les volumes de la construction nouvelle s'apparentent à ceux des bâtiments anciens existants.
- les matériaux de construction ne soient pas détournés de l'usage pour lequel ils sont conçus.
- les clôtures soient aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives en essence indigène, soit en claires voies ; le mur bahut doit être soigneusement traité et constitué ou parementé de matériaux naturels d'origine locale ou régionale.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction prévue doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan de végétation indiquant l'essence, la force, l'état sanitaire des haies et des arbres doit être annexé au dossier du permis de construire.

Ce plan indiquera la position précise des arbres dont le diamètre à 1,20 mètre du sol est supérieur à 0,10 mètre, à une échelle suffisamment fine pour permettre d'apprécier l'incidence des travaux sur la végétation.

Les murets de soutènement ne pourront être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont le diamètre à 1,20 mètre du sol est supérieur à 0,10 mètre.

Dans la zone de prospect des bâtiments, le choix des plantations d'un développement inférieur à 4 mètres de hauteur est libre.

En dehors de cette zone, les plantations devront être effectuées avec des essences locales spontanées ou pseudospontanées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Z O N E 1 NA

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone, située dans le Bourg, comprend des terrains réservés à l'urbanisation organisée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A. - Rappels

- a. - L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation administrative conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-4 et R 441-1 à R 441-13 du Code de l'Urbanisme.
- b. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 à R 442-13.

B. - Ne sont admis que :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.
- Les annexes aux habitations.

C. - Sous conditions, ne sont admis que :

les lotissements à usage d'habitation ou ensembles de constructions y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement sous réserve que :

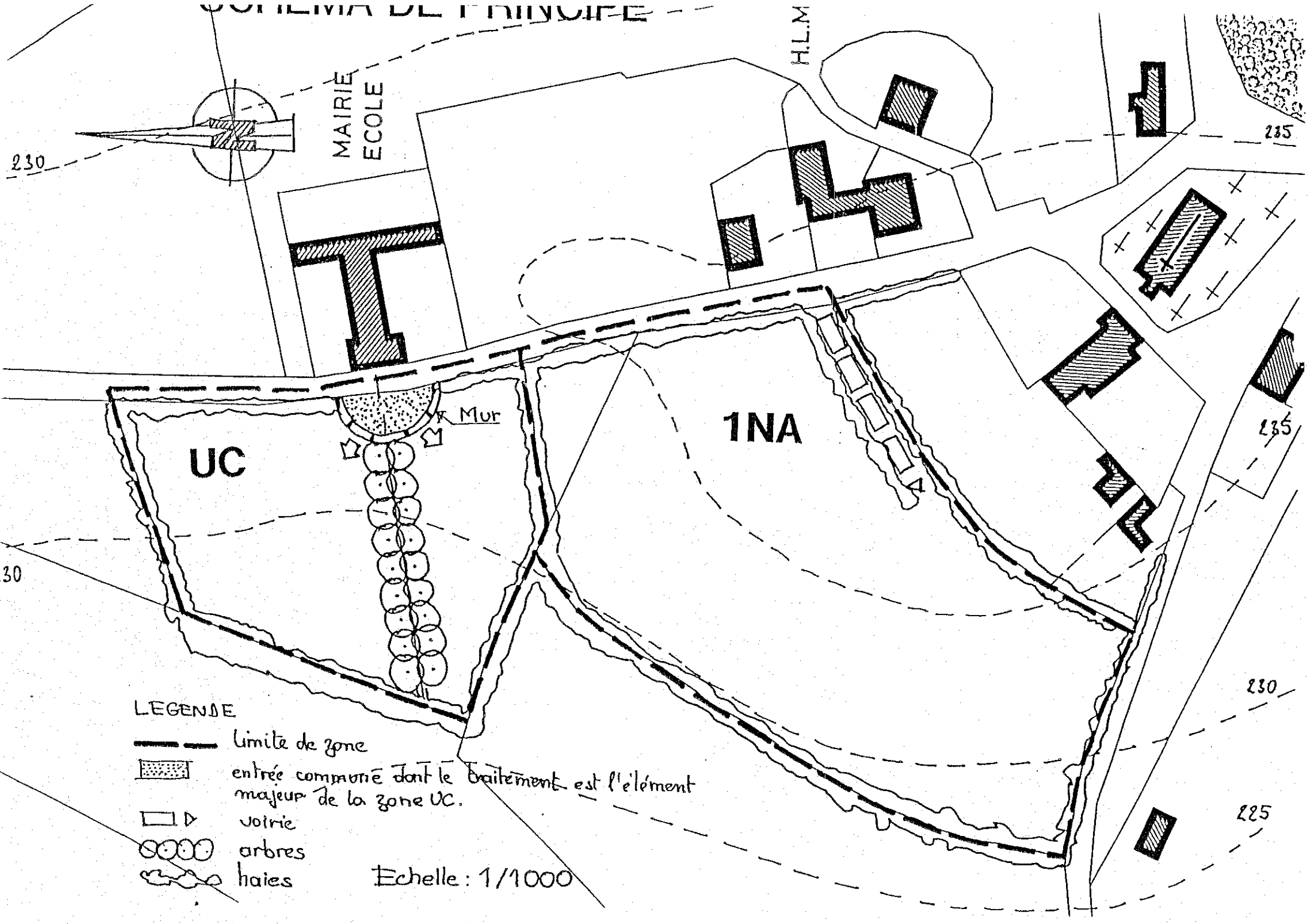
- la totalité des équipements d'infrastructure qui en découle directement ou indirectement soit à la charge du ou des pétitionnaires,

- qu'ils respectent le principe d'aménagement tel qu'il est défini par le présent règlement.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureaux qui ne sont pas compatibles avec le plan d'aménagement.
- 2 - Les constructions à usage agricole.
- 3 - Les établissements industriels de toute nature.
- 4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés. .../...



MAIRIE
ECOLE

H.L.M.

230

235

UC

1NA

Mur



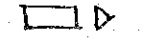


235

30

230

225

LEGENDE

-  Limite de zone
-  entrée commune dont le traitement est l'élément majeur de la zone UC.
-  voirie
-  arbres
-  haies

Echelle: 1/1000

- 5 - L'aménagement des terrains de camping et caravaning.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 - Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.
- 8 - Les affouillements et les exhaussements de sol.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

2 - VOIRIE

Tout lotissement devra avoir un schéma de voirie assurant les services cités au premier alinéa du présent article.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

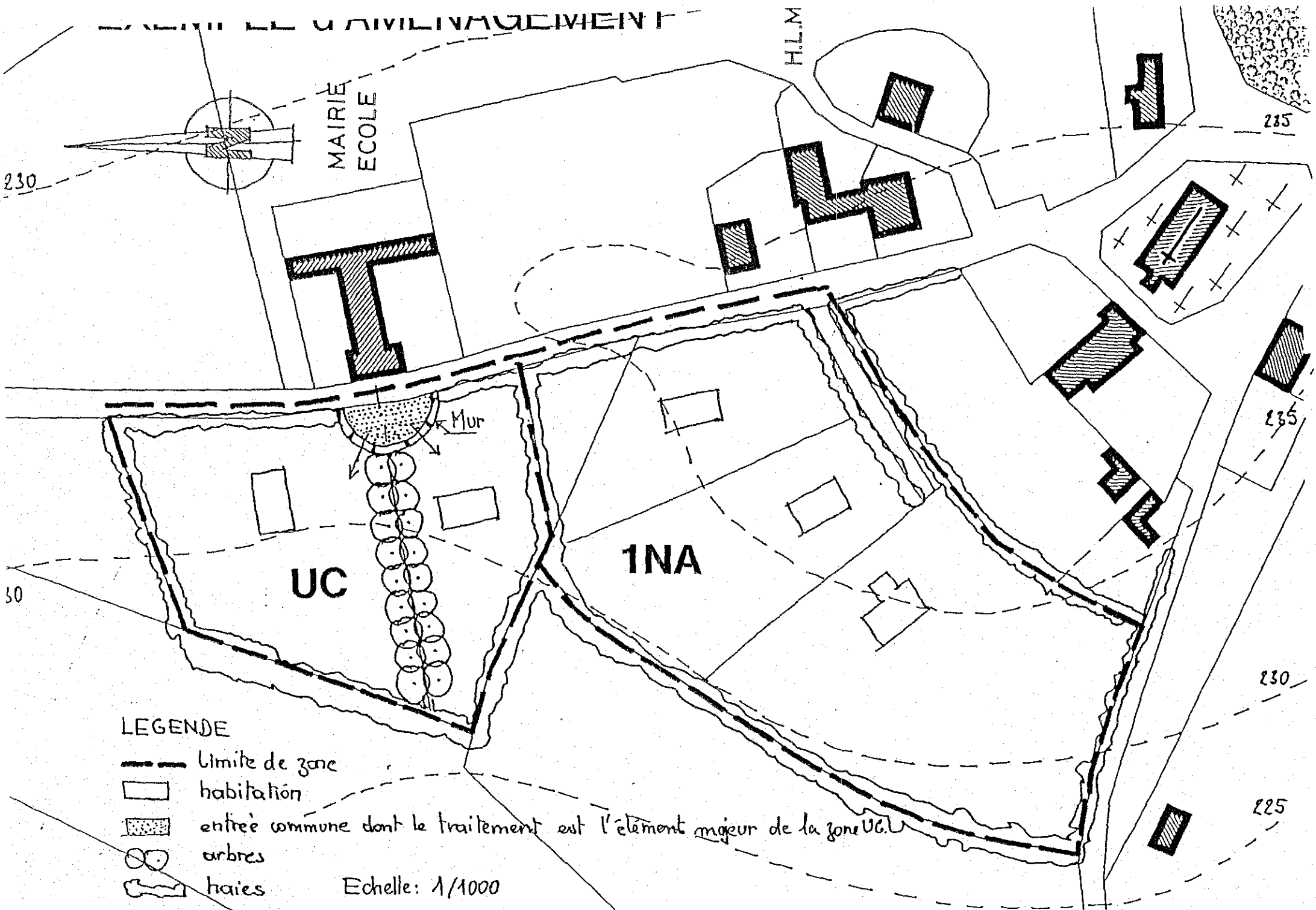
Un dispositif d'assainissement individuel est admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

PLAN DE L'AMÉNAGEMENT



MAIRIE
ECOLE

H.L.M.

Mur

UC

1NA

LEGENDE

- Limite de zone
- habitation
- ▨ entrée commune dont le traitement est l'élément majeur de la zone UC.
- arbres
- ⌞ haies

Echelle: 1/1000

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE)

SANS OBJET.

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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.

ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (MAXIMUM)

La hauteur des constructions devra respecter les deux conditions suivantes :

1°. - Etre inférieure ou égale à la cote 244 (deux cents quarante quatre) exprimée suivant le Nivellement Général de la France (N.G.F).

2°. - Ne pas excéder une hauteur maximum de 10m par rapport au terrain naturel.

.../...

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR (FORME, MATERIAUX)

Sont interdits :

- Les dépendances de plein-pied avec le jardin obligeant à surélever le rez-de-chaussée de l'habitation principale.
- Les murets de soutènement et les talus de remblais et de déblais entraînant une différence de cotes altimétriques entre la cote terrain naturel avant travaux et la cote projet supérieure à un mètre.
- Les imitations de matériaux : fausse brique, faux bois, les panneaux dits "décoratifs".
- Les murs enduits en ciment taloché ou tyrolien, et/ou peints avec des teintes claires ne s'harmonisant pas avec les teintes traditionnelles locales.
- Les ferronneries d'art.

Il est demandé que :

- L'inscription au sol et le volume ou les volumes de la construction nouvelle s'apparentent à ceux des bâtiments anciens existants.
- Les matériaux de construction ne soient pas détournés de l'usage pour lequel ils sont conçus.
- Les clôtures soient aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives en essence indigène, soit en claire voie ; le mur bahut doit être soigneusement traité et constitué ou parementé de matériaux naturels d'origine locale ou régionale.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction prévue doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan de végétation indiquant l'essence, la force, l'état sanitaire des haies et des arbres doit être annexé au dossier du permis de construire.

Ce plan indiquera la position précise des arbres dont le diamètre à 1,20 mètres du sol est supérieur à 0,10 mètre, à une échelle suffisamment fine pour permettre d'apprécier l'incidence des travaux sur la végétation.

Les murets de soutènement ne pourront être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont le diamètre à 1,20 mètre du sol est supérieur à 0,10 mètre.

Dans la zone de prospect des bâtiments, le choix des plantations d'un développement inférieur à 4 mètres de hauteur est libre.

En dehors de cette zone, les plantations devront être effectuées avec des essences locales spontanées ou pseudospontanées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour cette zone.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT.

Z O N E N B

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone correspond à des hameaux.

Dans les secteurs NBA, la démolition des constructions existantes doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A. - Rappels.

- a. - L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation administrative conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-4 et R 441-1 à R 441-13 du Code de l'Urbanisme.
- b. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 à R 442-13.

B. - Ne sont admis que :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les extensions.
- 2 - Les extensions de bâtiments agricoles.
- 3 - Les constructions à usage de services, de commerces, d'équipement public et d'activités artisanales ainsi que leurs annexes.
- 4 - Le camping à la ferme ainsi que les bâtiments nécessaires à ces formes de tourisme rural.

C. TOUTEFOIS, les Occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition que la hauteur des exhaussements soit égale ou inférieure à 2,50 m.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- 1 - Les constructions d'établissements de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 1.
- 2 - Les lotissements (*) ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur d'un terrain constituant un ensemble immobilier.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5 - Les exhaussements du sol d'une hauteur supérieure à 2,50 m.
- 6 - Le camping et le caravanning.
- 7 - Les aires de stationnement de caravanes.

(*) Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

2 - VOIRIE

NEANT.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel est admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE)

NEANT.

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
.../...

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

NEANT.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (MAXIMUM)

La hauteur des constructions à usage autre qu'agricole devra tenir compte du paysage environnant et des bâtiments existants dont la ligne de faîtage ne devra pas être dépassée.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR (FORME, MATERIAUX)

Sont interdits :

- Les dépendances de plein-pied avec le jardin obligeant à surélever le rez-de-chaussée de l'habitation principale.
- Les murets de soutènement et les talus de remblais et de déblais entraînant une différence de cotes altimétriques entre la cote terrain naturel avant travaux et la cote projet supérieure à un mètre.
- Les imitations de matériaux : fausse brique, faux bois, les panneaux dits "décoratifs".
- Les murs enduits en ciment taloché ou tyrolien, et/ou peints avec des teintes claires ne s'harmonisant pas avec les teintes traditionnelles locales.
- Les ferronneries d'art.

Il est demandé que :

- L'inscription du sol et le volume ou les volumes de la construction nouvelle s'apparentent à ceux des bâtiments anciens existants.
- Les matériaux de construction ne soient pas détournés de l'usage pour lequel ils sont conçus.
- Les clôtures soient aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives en essence indigène, soit en claire voie ; le mur bahut doit être soigneusement traité et constitué ou parementé de matériaux naturels d'origine locale ou régionale.

.../...

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction prévue doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan végétation indiquant l'essence, la force, l'état sanitaire des haies et des arbres doit être annexé au dossier du permis de construire.

Ce plan indiquera la position précise des arbres dont le diamètre à 1,20 mètre du sol est supérieur à 0,10 mètre, à une échelle suffisamment fine pour permettre d'apprécier l'incidence des travaux sur la végétation.

Les murets de soutènement ne pourront être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont le diamètre à 1,20 mètre du sol est supérieur à 0,10 mètre.

Dans la zone de prospect des bâtiments, le choix des plantations d'un développement inférieur à 4 mètres de hauteur est libre.

En dehors de cette zone, les plantations devront être effectuées avec des essences locales spontanées ou pseudo-spontanées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour cette zone.

ARTICLE NB 15 - POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT.

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone comprend des terrains non équipés et réservés pour l'exploitation agricole.
 Dans les secteurs NCa, la démolition des constructions existantes doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A. - Rappels

a. - L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation administrative conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-4 et R 441-1 à R 441-13 du Code de l'Urbanisme.

b. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 à R 442-13.

B. - Sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ou forestières, ne sont admis que :

1 - Les constructions et les établissements classés ou non pour la protection de l'environnement liés à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction), ainsi que le camping à la ferme dans la limite de 20 campeurs ou 6 emplacements.

2. - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que l'immeuble concerné soit destiné à l'habitation.

Toutefois la construction existante doit présenter une certaine qualité architecturale et une certaine solidité.

S'il s'agit d'une maison paysanne traditionnelle, le maintien de son caractère architectural original doit être assuré.

3. - La reconstruction de constructions à l'identique après sinistre.

4. - Les annexes à l'habitation.

5. - Les dépôts d'hydrocarbures liés à des installations de distribution de carburant au détail et le logement de fonction qui est lié.

6. - Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines.

7. - L'extension des activités existantes.

8. - L'ouverture et l'exploitation de carrière soumise à autorisation ou à déclaration ainsi que les installations y étant directement liées.

9. - Les affouillements et exhaussements du sol à condition que la hauteur des exhaussements soit égale ou inférieure à 2,50 m.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les lotissements de toute nature.
- 2 - Toute construction à usage d'habitation sauf dans les cas visés à l'article précédent.
- 3 - Toute construction qui n'est pas directement liée à l'exploitation.
- 5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
- 6 - Les exhaussements du sol d'une hauteur supérieure à 2,50 m.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

2 - VOIRIE

NEANT.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'assainissement individuel est admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE)

NEANT.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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.

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

NEANT.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (MAXIMUM)

- NEANT.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR (FORME, MATERIAUX)

L'aspect extérieur devra s'harmoniser avec celui des constructions anciennes existantes et avec le paysage environnant.

L'emploi de matériaux brillants est interdit.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur l'unité foncière.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés figurant au plan, à ce titre sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour cette zone.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT.

Z O N E O..ND

CARACTERE DE LA ZONE : La zone O. ND comprend les terrains exposés aux risques naturels, ou boisés, ou protégés en raison du site dont ils font partie.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE O. ND 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A. - Rappels

- a. - L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation administrative conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-4 et R 441-1 à R 441-13 du Code de l'Urbanisme.
- b. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 à R 442-13.

B. - Ne sont admis que :

1 - Les travaux d'entretien d'aménagement et d'extension, dans la limite de 50% en plus de la surface hors-oeuvre nette (S.H.O.N.) des constructions existantes, ainsi que pour ces dernières la construction d'annexes.

2 - Les constructions liées à l'exploitation forestière à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée.

3 - Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent être implantées que dans cette zone et à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée.

ARTICLE O. ND 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les lotissements et constructions de toute nature, sauf dans les cas cités à l'article précédent.
- 2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 4 - L'aménagement de terrain de camping et de caravaning.
- 5 - LE camping et le stationnement de caravanes.

ARTICLE 0. ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

2 - VOIRIE

NEANT.

ARTICLE 0. ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise.

2 - Assainissement

a) - Eaux Usées

Un dispositif d'assainissement individuel est admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'Eaux Pluviales.

b) - Eaux Pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 0. ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE)

NEANT.

ARTICLE 0. ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT, AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude

ARTICLE 0. ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire 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.

ARTICLE 0. ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE 0. ND 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE 0. ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (MAXIMUM)

NEANT.

ARTICLE 0. ND 11 - ASPECT EXTERIEUR (FORME, MATERIAUX)

La qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt général. Les autorités habilitées à délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

ARTICLE 0. ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT.

ARTICLE 0. ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés figurant au plan à ce titre sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 0. ND 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour cette zone.

.../...

ARTICLE 0. N° 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT.