



Direction
Départementale
de l'Équipement

Lot

Service
Aménagement
du Territoire

COMMUNE DE :

COURS

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER PARTIEL

VISA

Date : 24/12/01

Le Maire :

- ARRETES - DELIBERATIONS
- RAPPORT DE PRESENTATION (additif)
- ZONAGE
- REGLEMENT

REGLEMENT

COMMUNE de COURS

REGLEMENT D'URBANISME

S O M M A I R E

TITRE I - Dispositions Générales

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE III - Dispositions applicables aux zones naturelles

ANNEXE DOCUMENTAIRE :

- Principaux articles du Code de l'Urbanisme applicables indépendamment du présent règlement
(voir TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES Art. 2)

Décembre 2001

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DES P.O.S ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1°) Les dispositions du présent règlement se substituent :

- aux règles générales d'utilisation du sol (Art. R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles R.111.2 - R.111.3-2 -R.111.4 - R.111.14-2 - R.111.15 et R.111.21 de ce texte qui demeurent applicables.

Ces différents articles permettent, outre les dispositions du Plan d'Occupation des Sols, de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières.

Les motifs ont un rapport avec :

- la salubrité et la sécurité publique,
- les risques naturels : inondation, affaissement, éboulement,
- la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- les conditions de desserte concernant l'accès et la voirie,
- la réalisation d'aménagements, de réserves pour emplacements publics, de servitudes particulières ou de divisions parcellaires,
- les dommages causés à l'environnement,
- les actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme résultant de directives d'aménagement national,
- le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains, la conservation des perspectives monumentales.

2°) Demeurent également applicables indépendamment des dispositions du présent règlement :

- l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme concernant les implantations des constructions par rapport aux autoroutes et voies classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés,

- l'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme concernant les sursis à statuer pour des opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics,

- l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme concernant l'indication du délai de réalisation de certains équipements indispensables aux constructions projetées,

- l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les aires de stationnement,

- les autres législations affectant l'occupation du sol.

- les législations qui constituent les servitudes d'utilité publique dont le tableau figure en annexe au dossier du P.O.S.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation du Sol est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE II dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement.

2 - Les zones naturelles, non équipées auxquelles s'appliquent les différents chapitres du TITRE III dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement.

ARTICLE 4 - RAPPELS CONCERNANT DIVERSES UTILISATIONS DU SOL

Certaines utilisations du sol sont soumises soit au régime déclaratif, soit à autorisation spéciale lorsqu'elles sont admises ; elles concernent :

- l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.441.1 du Code de l'Urbanisme) ;

- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :

- parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,

- aires de stationnement ouvertes au public,

- dépôts de véhicules,

- affouillements et exhaussements du sol, (soumis à l'autorisation prévue par les articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;

- l'autorisation de défrichement, obligatoire dans les bois soumis aux dispositions de l'article nouveau L.311.3 du Code Forestier ;

- les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan (art. L.130.1). (Les demandes de défrichement sont irrecevables).

- les démolitions dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir (rayons de protection des Monuments Historiques, sites, immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques et les périmètres définis en application de l'article L 123-1 (7^e) du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation ; seules les dispositions des articles 3 à 13 peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE - ZONE U

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. Les constructions y sont édifiées généralement à l'alignement dans les bourgs et hameaux, ainsi que pour leurs extensions.

La qualité des paysages urbains et leur positionnement général en crête y exigeront le respect de tout l'esprit contenu dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme « *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* ».

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

ARTICLE U.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

a) **SONT ADMIS** : (sous réserve éventuellement des dispositions fixées au paragraphe b)

- les constructions de quelque nature que ce soit ;

- les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations ;

- l'extension et la création d'installations classées soumises à simple déclaration ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve pour ces dernières :

. qu'elles soient en liaison directe avec l'habitat et indispensables à son développement (stations services, certains commerces, stationnements et parcs des véhicules, etc...) ;

. ou qu'il s'agisse d'extension d'activités existantes ;

- Les aires de jeux et de sports;

- les aires de stationnement ouvertes au public définies à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;

- les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent (relais hertziens, château d'eau, etc...).

b) **CONDITIONS SOUS LESQUELLES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS
DU SOL CI-DESSUS SONT ADMISES**

Installations classées

Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, dans tous ses aspects.

ARTICLE U.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS :

- les lotissements à usage industriel et artisanal,
- les installations classées autres que celles admises à l'article 1,
- les ouvertures de carrières,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

CF. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, annexé.

En ce qui concerne la sécurité des accès sur les voies publiques, une note technique est annexée au POS.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CF. Articles L.421.5 et R.111-8 à R.111.12 du Code de l'Urbanisme, annexés.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie du terrain devra être compatible avec la solution technique retenue en matière d'assainissement.

ARTICLE U.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les bourgs et hameaux, les bâtiments seront implantés en harmonie avec les bâtiments riverains.

En dehors des bourgs et hameaux un recul maximum des bâtiments de 10 m par rapport à l'axe de la voirie pourra être admis.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- . Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- . Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- . Lors de l'étude d'un plan masse concernant un lotissement.
- . En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- . Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route.

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

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

Néant.

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

CF. article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, ci-annexé.

Prescription d'ordre général

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1 - Façades

Quelles que soient la nature et la destination du bâtiment projeté, les matériaux de construction utilisés auront des teintes proches de celles du bâti traditionnel ancien : les teintes claires sont proscrites.

2 - Volumétrie

A l'exception des annexes ou des dépendances de petites dimensions, les constructions neuves à usage d'habitation présenteront une volumétrie se référant à celle du bâti traditionnel environnant. Les volumes et formes devront rester simples et éviter les réduits et décrochements.

3 - Toitures

Les couleurs, les pentes des toitures d'habitations devront être homogènes avec le bâti existant.

4 - Reconstructions / restaurations

Elles s'effectueront dans le respect des formes, des matériaux et des techniques du bâtiment d'origine.

5 - Clôtures

- Les clôtures végétales sont autorisées.
- Les clôtures bâties seront pleines et simples, en harmonie avec l'aspect des façades.
Le PVC est proscrit.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

RTICLE U.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS **ESPACES BOISES CLASSES**

Les essences des clôtures végétales devront être locales (noisetiers, érables, frênes, cornouillers, buis, etc....).

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE U.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE - ZONE NA a

CARACTERE : Cette zone qui comprend des terrains insuffisamment ou non équipés, est à réserver au développement de l'agglomération. L'urbanisation future de ces terrains sera faite selon les principes des plans joints .

Des participations pourront être exigées des constructeurs pour la réalisation des équipements en application des articles L.332-6 à L.332-14 du Code de l'Urbanisme.

La qualité des paysages urbains et leur positionnement général en crête y exigeront le respect de tout l'esprit contenu dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme « *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* ».

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

ARTICLE NAa.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

a) **SONT ADMIS** : (sous réserve éventuellement des dispositions fixées au paragraphe b)

- Toutes constructions à usage d'habitation respectant les plans de masse annexés au règlement

- les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations

- les aires de jeux et de sports, aires de stationnement ouvertes au public définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;

- les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent (relais hertziens, château d'eau, etc...).

b) **CONDITIONS SOUS LESQUELLES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-DESSUS SONT ADMISES**

Les constructions nouvelles admises devront respecter le plan masse annexé au règlement.

**ARTICLE NAa.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION
DU SOL INTERDITS**

SONT INTERDITS :

- les constructions qui ne rentrent pas dans le cadre d'une opération répondant aux dispositions de l'article NA a 1,
- les lotissements à usage industriel et artisanal,
- les ouvertures de carrières,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa.3 - ACCES ET VOIRIE

CF. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, annexé.

Tout accès direct à la RD 49 est interdit pour la zone NAa de Cours. Les dispositions des plans de masse annexés seront respectées.

En ce qui concerne la sécurité des accès sur les voies publiques, une note technique est annexée au POS.

ARTICLE NAa.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CF. Articles L.421.5 et R.111-8 à R.111.12 du Code de l'Urbanisme, annexés.

ARTICLE NAa.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie du terrain devra être compatible avec la solution technique retenue en matière d'assainissement.

**ARTICLE NAa.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voir plans de masse annexés .

ARTICLE NAa.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

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

Néant.

ARTICLE NAa.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NAa.10 - HAUTEUR

Voir plans de masse annexés

ARTICLE NAa.11 - ASPECT EXTERIEUR

CF. article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, ci-annexé.

Prescription d'ordre général

Les bâtiments doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE NAa.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. (La place de stationnement est comptée pour 25 m², accès compris).

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété.

ARTICLE NAa.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les clôtures végétales sont recommandées.

Les essences des clôtures végétales devront être locales (noisetiers, érables, frênes, cornouillers, buis, etc....).

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE NAa.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES

CHAPITRE - ZONE NAO

CARACTERE : Il s'agit d'une zone non équipée, dont l'urbanisation est différée dans le temps, à une date indéterminée.

cette urbanisation ne pourra s'effectuer qu'après des procédures de concertation au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, et de modification du P.O.S.

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

ARTICLE NAO.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

- a) **SONT ADMIS** : (sous réserve éventuellement des dispositions fixées au paragraphe b)

NEANT

- b) **CONDITIONS SOUS LESQUELLES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-DESSUS SONT ADMISES**

NEANT

ARTICLE NAO.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS :

- toute construction nouvelle non mentionnée à l'article 1,
- les ouvertures de carrières,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAO.3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès direct à la RD 49 est interdit.

ARTICLE NAO.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions du schéma communal d'assainissement seront respectés.

ARTICLE NAO.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

**ARTICLE NAO.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

**ARTICLE NAO.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

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

Néant.

ARTICLE NAO.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NAO.10 - HAUTEUR

Néant.

ARTICLE NAO.11 - ASPECT EXTERIEUR

CF. article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, ci-annexé.

ARTICLE NAO.12 - STATIONNEMENT

Néant.

**ARTICLE NAO.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAO.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE NAO.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES

CHAPITRE - ZONE NB

CARACTERE : Il s'agit de zones naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées

Toutefois, ces zones ne pouvant faire l'objet d'aucune affectation particulière, l'attention des occupants est attirée sur les nuisances que peuvent être amenées à produire certaines utilisations du sol admises dans ces zones.

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

ARTICLE NB.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

a) **SONT ADMIS** : (sous réserve éventuellement des dispositions fixées au paragraphe b)

- les constructions de quelque nature que ce soit ;
- les aires de jeux et de sports, et les aires de stationnement ouvertes au public définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent (relais hertziens, château d'eau, etc...).

b) **CONDITIONS SOUS LESQUELLES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SONT ADMISES**

Installations classées

Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, dans tous ses aspects.

Zones inondables

Dans le secteur soumis à des risques d'inondations, des prescriptions de mise hors d'eau ou d'implantation des constructions ou installations pourront être imposées lors de la délivrance des permis de construire ou autres autorisations.

Equipements publics

Les constructions autorisées ne devront en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipements collectifs (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, P.T.T, etc...).

Préservation des espaces ruraux

Les constructions ne doivent pas avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.

ARTICLE NB.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS :

- les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations;
- les installations classées autres que celles admises à l'article 1 ;
- les ouvertures de carrières,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB.3 - ACCES ET VOIRIE

CF. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, annexé.

En ce qui concerne la sécurité des accès sur les voies publiques, une note technique est annexée au POS.

ARTICLE NB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CF. Articles L.421.5 et R.111-8 et R.111-10 à R.111.12 du Code de l'Urbanisme, annexés.

ARTICLE NB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie du terrain devra être compatible avec la solution technique retenue en matière d'assainissement.

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

Dans les bourgs et hameaux et leurs prolongements, les constructions seront, de façon générale, implantées à l'alignement.

En dehors des parties agglomérées (bourgs et hameaux), les constructions seront implantées en tenant compte des implantations riveraines s'il en existe, sinon en faisant en sorte que la distance entre tout point du bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- . Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- . Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- . En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- . Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route.

ARTICLE NB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

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

Néant.

ARTICLE NB.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NB.10 - HAUTEUR

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Dans le secteur NBr la hauteur des bâtiments ne pourra être supérieure à 4 m au faîtage mesurée au sol naturel.

ARTICLE NB.11 - ASPECT EXTERIEUR

CF. article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, ci-annexé.

Prescription d'ordre général

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1 - Façades

Quelles que soient la nature et la destination du bâtiment projeté, les matériaux de construction utilisés auront des teintes proches de celles du bâti traditionnel ancien : les teintes claires sont proscrites.

Les bâtiments à vocation commerciale, artisanale, industrielle, agricole ou d'intérêt général seront de teinte sombre.

2 - Volumétrie

A l'exception des annexes ou des dépendances de petites dimensions, les constructions neuves à usage d'habitation présenteront une volumétrie se référant à celle du bâti traditionnel environnant. Les volumes et formes devront rester simples et éviter les réduits et décrochements.

3 - Toitures

Les couleurs des toitures d'habitations devront être homogènes avec le bâti existant.

Les pentes seront en dominante parallèles à la voirie d'accès.

Les toitures fibro-ciment ou bacs acier pourront être autorisées pour les bâtiments d'activités cités au premier paragraphe du premier article.

4 - Reconstructions / restaurations

Elles s'effectueront dans le respect des formes, des matériaux et des techniques du bâtiment d'origine.

5 - Clôtures

- Les clôtures végétales sont admises.

- Les clôtures bâties seront pleines et simples, en harmonie avec l'aspect des façades.

Le PVC est proscrit.

ARTICLE NB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. (La place de stationnement est comptée pour 25 m², accès compris).

ARTICLE NB.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS **ESPACES BOISES CLASSES**

Les essences des clôtures végétales devront être locales (noisetiers, érables, frênes, cornouillers, buis, etc....).

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE NB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES

CHAPITRE - ZONE NC

CARACTERE : Ces zones constituent des espaces naturels à protéger au titre de l'agriculture.

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

ARTICLE NC.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

a) **SONT ADMIS** : (sous réserve éventuellement des dispositions fixées au paragraphe b)

- les constructions et installations liées à l'activité agricole nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions et installations existantes, à condition de ne pas porter atteinte à la poursuite des activités agricoles et à l'environnement ;

- les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent (relais hertziens, château d'eau, etc...).

- Les terrains de camping faisant l'objet d'une simple déclaration en application de l'article R 443-6-4 du code de l'urbanisme.

- Les constructions et les annexes, dès lors que celle-ci sont liées à des bâtiments existants, même implantés sur une autre zone, et sont situés à toute proximité immédiate.

b) CONDITIONS SOUS LESQUELLES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-DESSUS SONT ADMISES

Installations classées

Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, dans tous ses aspects.

Zones inondables

Dans le secteur soumis à des risques d'inondations, des prescriptions de mise hors d'eau ou d'implantation des constructions ou installations pourront être imposées lors de la délivrance des permis de construire ou autres autorisations.

Equipements publics

Les constructions autorisées ne devront en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipements collectifs (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, P.T.T, etc...).

Préservation des espaces ruraux

Les constructions ne doivent pas avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ou risquer de porter atteinte à des espaces ou biotopes favorables à la diversité des espèces animales ou végétales, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.

ARTICLE NC.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS :

- les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations ;
- les constructions nouvelles de bâtiments non liés aux activités autorisées dans la zone ;
- les ouvertures de carrières,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf ceux faisant l'objet d'une simple déclaration en application de l'article R 443-6-4 du code de l'urbanisme.
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement ouvertes au public définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et les annexes qui ne seraient pas liés à des bâtiments existants même implantés sur une autre zone et qui ne seraient pas situés à leur toute proximité immédiate.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC.3 - ACCES ET VOIRIE

CF. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, annexé.

En ce qui concerne la sécurité des accès sur les voies publiques, une note technique est annexée au POS.

ARTICLE NC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CF. Articles L.421.5 et R.111-8 et R.111-10 à R.111.12 du Code de l'Urbanisme, annexés.

ARTICLE NC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie du terrain devra être compatible avec la solution technique retenue en matière d'assainissement.

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

Les constructions seront implantées en tenant compte des implantations riveraines s'il en existe, sinon en faisant en sorte que la distance entre tout point du bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- . Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- . Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- . En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- . Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route.

ARTICLE NC.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

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

Néant.

ARTICLE NC.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NC.10 - HAUTEUR

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

ARTICLE NC.11 - ASPECT EXTERIEUR

CF. article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, ci-annexé.

Prescription d'ordre général

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1 - Façades

Quelles que soient la nature et la destination du bâtiment projeté, les matériaux de construction utilisés auront des teintes proches de celles du bâti traditionnel ancien : les teintes claires sont proscrites.

Les bâtiments à vocation commerciale, artisanale, industrielle, agricole ou d'intérêt général seront de teinte sombre.

2 - Volumétrie

A l'exception des annexes ou des dépendances de petites dimensions, les constructions neuves à usage d'habitation présenteront une volumétrie se référant à celle du bâti traditionnel environnant. Les volumes et formes devront rester simples et éviter les réduits et décrochements.

3 - Toitures

Les couleurs et les pentes des toitures d'habitations devront être homogènes avec le bâti existant.

Les toitures fibro-ciment ou bacs acier pourront être autorisées pour les bâtiments d'activités cités au premier paragraphe du premier article.

4 - Reconstructions / restaurations

Elles s'effectueront dans le respect des formes, des matériaux et des techniques du bâtiment d'origine.

5 - Clôtures

- Les clôtures végétales sont autorisées.
- Les clôtures bâties seront pleines et simples, en harmonie avec l'aspect des façades.
Le PVC est proscrit.

ARTICLE NC.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. (La place de stationnement est comptée pour 25 m², accès compris).

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

Les essences des clôtures végétales devront être locales (noisetiers, érables, frênes, cornouillers, buis, etc....).

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE NC.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES

CHAPITRE - ZONE ND

CARACTERE : Ces zones constituent des espaces naturels qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels ou bâtis qui les composent.

Elle comporte un secteur NDa en bordure de la vallée du Vers dans lequel les dispositions de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme sont applicables en raison de l'ancienne présence d'un aqueduc romain.

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

ARTICLE ND.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

a) SONT ADMIS : (sous réserve éventuellement des dispositions fixées au paragraphe b)

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions et installations existantes, à condition de ne pas porter atteinte à la poursuite des activités agricoles et à l'environnement ;

- les aires de jeux et de sports les aires de stationnement ouvertes au public définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;

- Les terrains de camping faisant l'objet d'une simple déclaration en application de l'article R 443-6-4 du code de l'urbanisme.

- les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent (relais hertziens, château d'eau, etc...).

- Toutes constructions de proximité nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, y compris les logements de fonction.

- Les constructions et les annexes, dès lors que celle-ci sont liées à des bâtiments existants, même implantés sur une autre zone, et sont situés à toute proximité immédiate.

**b) CONDITIONS SOUS LESQUELLES LES OCCUPATIONS
ET UTILISATIONS DU SOL CI-DESSUS SONT ADMISES**

Installations classées

Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, dans tous ses aspects.

Zones inondables

Dans le secteur soumis à des risques d'inondations, des prescriptions de mise hors d'eau ou d'implantation des constructions ou installations pourront être imposées lors de la délivrance des permis de construire ou autres autorisations.

Equipements publics

Les constructions autorisées ne devront en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipements collectifs (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, P.T.T, etc...).

Préservation des espaces ruraux

Les constructions ne doivent pas avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ou risquer de porter atteinte à des espaces ou biotopes favorables à la diversité des espèces animales ou végétales, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.

**ARTICLE ND.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION
DU SOL INTERDITS**

SONT INTERDITS :

- les constructions nouvelles non liées à des bâtiments ou installations existants ;
- les ouvertures de carrières,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf ceux faisant l'objet d'une simple déclaration en application de l'article R 443-6-4 du code de l'urbanisme.

- Les constructions et les annexes qui ne seraient pas liés à des bâtiments existants même implantés sur une autre zone et qui ne seraient pas situés à leur toute proximité immédiate.

- les caravanes isolées,

- les parcs d'attractions, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;

- les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.3 - ACCES ET VOIRIE

CF. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, annexé.

En ce qui concerne la sécurité des accès sur les voies publiques, une note technique est annexée au POS.

ARTICLE ND.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CF. Articles L.421.5 et R.111-8 et R.111-10 à R.111.12 du Code de l'Urbanisme, annexés.

ARTICLE ND.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie du terrain devra être compatible avec la solution technique retenue en matière d'assainissement.

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

Les constructions seront implantées en tenant compte des implantations riveraines, s'il en existe, sinon en faisant en sorte que la distance entre tout point du bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- . Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- . Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- . En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- . Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route.

ARTICLE ND.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

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

Néant.

ARTICLE ND.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ND.10 - HAUTEUR

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

ARTICLE ND.11 - ASPECT EXTERIEUR

CF. article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, ci-annexé.

1 - Façades

Quelles que soient la nature et la destination du bâtiment projeté, les matériaux de construction utilisés auront des teintes proches de celles du bâti traditionnel ancien : les teintes claires sont proscrites.

Les bâtiments à vocation, agricole ou d'intérêt général seront de teinte sombre.

2 - Volumétrie

A l'exception des annexes ou des dépendances de petites dimensions, les constructions neuves à usage d'habitation présenteront une volumétrie se référant à celle du bâti traditionnel environnant. Les volumes et formes devront rester simples et éviter les réduits et décrochements.

3 - Toitures

Les couleurs, les pentes et les sens des faîtages des toitures d'habitations devront être homogènes avec le bâti existant.

Les toitures fibro-ciment ou bacs acier pourront être autorisées pour les bâtiments d'activités cités au premier paragraphe du premier article.

4 - Annexes

Les annexes et garages seront de préférence accolés au bâtiment principal, et si possible couverts par prolongement des versants de toiture de l'habitat.

5 - Reconstructions / restaurations

Elles s'effectueront dans le respect des formes, des matériaux et des techniques du bâtiment d'origine.

6 - Clôtures

- Les clôtures végétales sont admises.
- Les clôtures bâties seront pleines et simples, en harmonie avec l'aspect des façades.
Le PVC est proscrit.

ARTICLE ND.12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE ND.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les essences des clôtures végétales devront être locales (noisetiers, érables, frênes, cornouillers, buis, etc....).

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE ND.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

PLANS DE MASSE DES ZONES NAa

ANNEXES AU REGLEMENT



- Zone NAa du Tennis

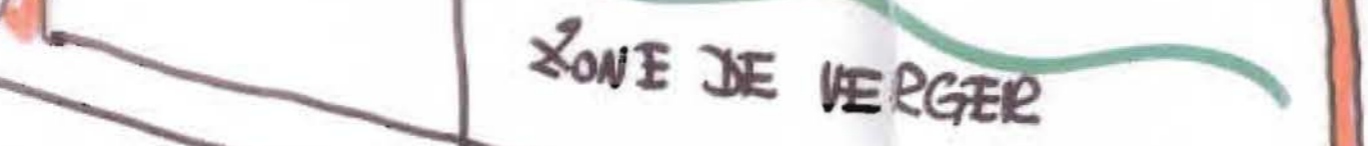
- Zone NAa de Cours



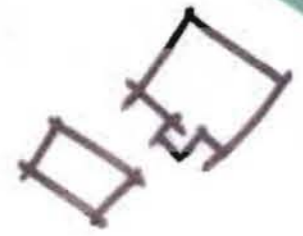
- BATI MAXI R+1 (SABUEDE MAXI = 7,00M)
- VOIRIE EN SENS UNIQUE
- PROTECTION DES MURETS PIERRES
- DO VEGETAL
- P₀ SECORITE



LIMITE ZONE
CONSTRUCTIBLE



RECU MAXI 10,00M %
A L'AXE DU CHEMIN



B.E. Fresquet / Franck
Zone NA_a de "Tennis"

BATI MAXI R+1
(SABIEFE MAXI = 7,00M)

Voie =

Voie a creer

ZONE CONSTRUCTIVE

ZONE NON CONSTRUCTIVE

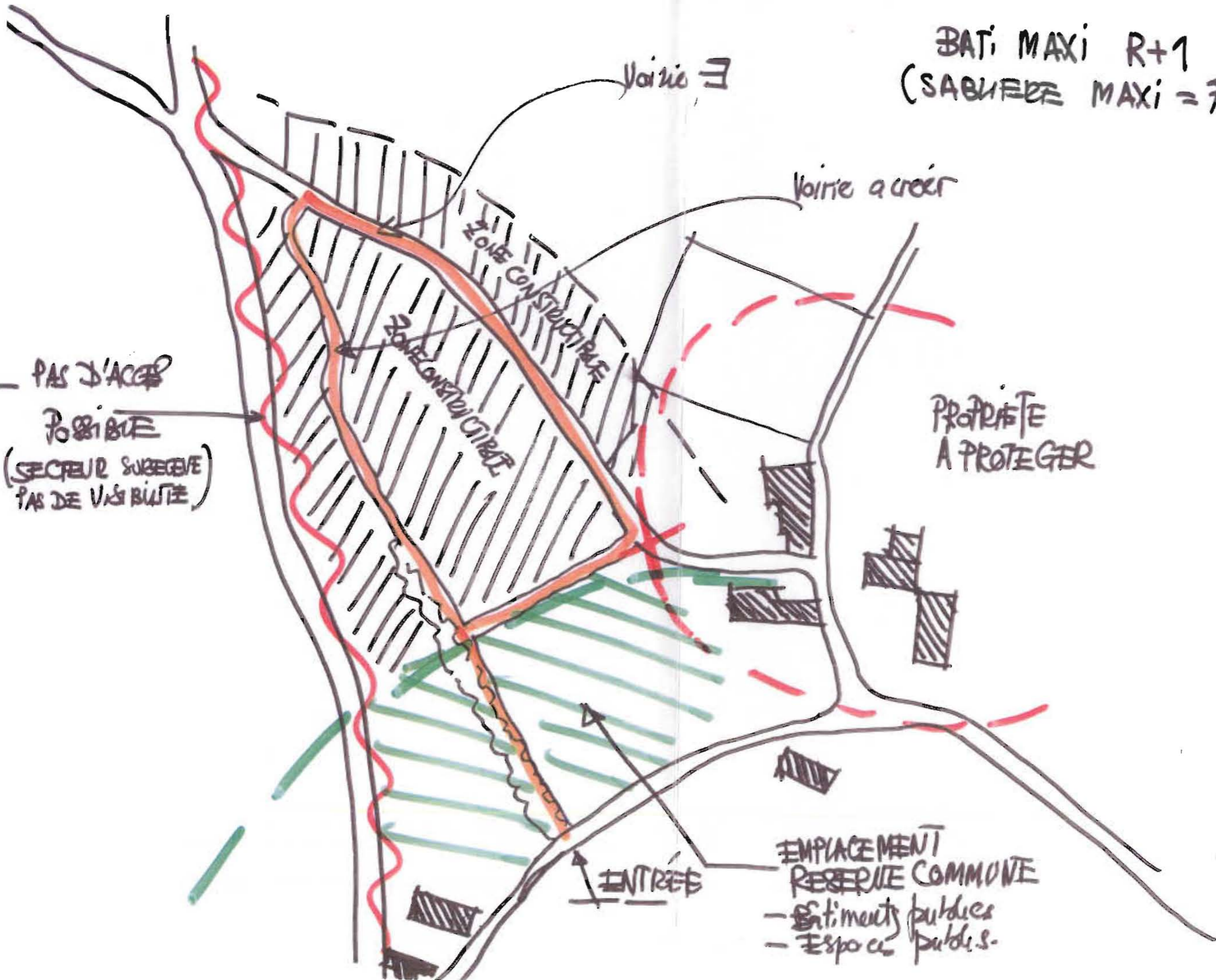
PROPRIETE
A PROTEGER

- PAS D'ACCES
POSSIBLE
(SECTEUR SUBCEVE
PAS DE VISIBILITE)

ENTREE

EMPLACEMENT
RESERVE COMMUNE
- Btiments publies
- Espace publie.

B.E. Faugnot/Francois
Zone NA_a de Cours



TEXTES ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE DOCUMENTAIRE
DU REGLEMENT DES P.O.S

- Principaux articles du Code de l'Urbanisme applicables indépendamment du présent règlement (voir titre I, dispositions générales art. 2).

- Informations sur :
 - . les emplacements réservés
 - . les installations classées

I - LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

R 111.2 Sécurité et salubrité publique

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.

R 111.3 Risques naturels

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 et de la commission départementale d'urbanisme.

R 111.3.2 Sites et vestiges archéologiques

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.

R 111.4 Sécurité des accès et importance des voies nouvelles

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 également être 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.

R 111-8 à R 111-12 : Desserte des constructions en eau potable
Modalités d'assainissement

R 111.8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et articles R 111.9 à R 111.12.

R 111.9

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

R 111.10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau, le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

R 111.11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considéré comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

R 111.12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

II - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

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.

III - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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.

IV - DIRECTIVES D'AMENAGEMENT NATIONAL

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 d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé dans les cas visés aux a et b du 2° de l'article R 122.14.

V - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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.

VI - CAS DE SURSIS A STATUER

L 111.10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

DROIT DES PROPRIETAIRES

L 111.11

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L 111.9 et L 111.10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public bénéficiaire des travaux publics ou de la déclaration d'utilité publique, de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés à l'article 123.9.

VII - ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITE SUR LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

L 421.5

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public, lesdits travaux doivent être exécutés.

Article L 111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

AUTRES INFORMATIONS

a) EFFET DES EMBLEMES RESERVES

Article L 123.9 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant 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.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans un délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision dudit plan instituant l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité administrative par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure, les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R 123.32 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L 123-9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L 123-9.

Le maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au secteur public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L 123-9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchuës de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L 123-9 est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission, par l'ancien bénéficiaire.

b) INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Consulter la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et le décret n° 77.1133 du 21 septembre 1977 pris pour son application.

Article 1er

Sont soumis aux dispositions de la présente loi les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Article 2

Les installations visées à l'article 1er sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées après avis du conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Article 3

Sont soumises à autorisation préfectorale, les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article 1er.

L'autorisation ne peut être accordée que si ces dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral.

La délivrance de l'autorisation, pour ces installations, peut être subordonnée notamment à leur éloignement des habitations, immeubles habituellement occupés par des tiers, établissements recevant du public, cours d'eau, voies de communication, captages d'eau, ou des zones destinées à l'habitation, par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Sont soumises à déclaration les installations qui, ne présentant pas de tels dangers ou inconvénients, doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le PREFET en vue d'assurer dans le département, la protection des intérêts visés à l'article 1er.

Article 4

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Il doit renouveler sa demande d'autorisation ou sa déclaration soit en cas de transfert, soit en cas d'extension ou de transformation de ses installations, ou de changement dans ses procédés de fabrication, entraînant des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er.

SECURITE DES ACCES SUR VOIES PUBLIQUES

Dans un premier temps, il convient de vérifier s'il existe une interdiction d'accès pouvant résulter du statut de la voie ou d'autres servitudes. S'il existe plusieurs dessertes possibles l'accès se fera sur la voie la moins fréquentée.

Dans un deuxième temps, s'il n'existe pas d'interdiction d'accès, il faut vérifier s'il peut être réalisé dans de bonnes conditions de sécurité. En effet, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant, l'autorisation de construire sera refusée sur la base de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Il est donc nécessaire de déterminer si l'accès présente des risques pour la sécurité ou non.

PRINCIPE

L'automobiliste qui sort d'un accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser son insertion sur la route avant qu'un véhicule initialement masqué ne survienne. Ce temps est estimé à 8 secondes et ne doit dans tous les cas jamais être inférieur à 6 secondes (minimum impératif).

Dans ces conditions, l'appréciation de la sécurité de l'accès se déduit du tableau suivant :

ROUTES PRINCIPALES (routes nationales à 2 voies, routes départementales du réseau vert, orange, autres routes départementales supportant un trafic supérieur à 1000 véhicules/jour)					
Vitesse respectée par 85 % des usagers (1)		distance de visibilité (2) minimale = 6Xv85	=	distance de visibilité normale = 8xv85	
30 km/h	DANGEREUX	50 m		MEDIocre	67 m BON
50 km/h	DANGEREUX	83 m		MEDIocre	111 m BON
70 km/h	DANGEREUX	117 m		MEDIocre	156 m BON
90 km/h	DANGEREUX	150 m		MEDIocre	200 m BON

(1) En règle générale, on considérera que cette vitesse est égale à la vitesse autorisée. Pour les routes secondaires, la vitesse de référence est à fixer par le contrôleur local.

(2) Les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (A.R.P) imposent de mesurer cette distance depuis un point d'observation situé à 1 m de hauteur et 4 m en retrait du bord de la chaussée, avec un point observé situé à 1 m de hauteur sur l'axe de chacune des voies de circulation.

ROUTES SECONDAIRES (On considérera comme routes secondaires, toutes les routes non citées dans le tableau précédent, y compris les voies communales.)

Les distances à respecter sont les mêmes que sur routes principales, car il n'y a pas de raison que les usagers de routes secondaires aient des réactions plus rapides. Par contre, compte-tenu du trafic plus faible, on pourra accepter plus souvent que pour les routes principales, des conditions médiocres pour l'accès d'un particulier lorsqu'un aménagement plus sûr serait d'un coût très élevé.

Enfin, les recommandations de l'A.R.P ne s'appliquant pas pour les routes secondaires, on considérera que le point d'observation est situé à 1m de hauteur et 2m en retrait du bord de la chaussée.

IMPORTANT : Il convient également que la visibilité soit maintenue en cas de création de clôture végétale ou en dur. Cette contrainte devra donc également être prise en compte lors de l'élaboration du projet de construction.