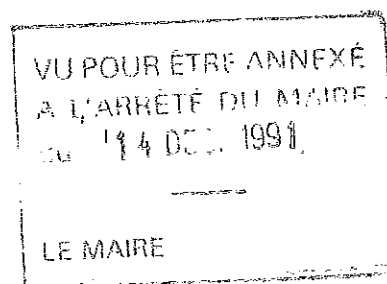


Plan
d'Occupation
des Sols

JONCHEREY

REGLEMENT



à CE

A handwritten signature in black ink, appearing to be "E. J." or similar.



ENQUÊTE PUBLIQUE

**Direction Départementale de l'Équipement
du Territoire de Belfort**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté du 11 Mai 1984 fixant la forme de présentation du règlement du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de JONCHEREY, département du Territoire de Belfort.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de JONCHEREY :

- les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique annexées au présent Plan d'Occupation des Sols

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. La zone urbaine à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement est nommée zone UA. Elle comprend également deux secteurs, UAa et UAb.

3.2. La zone naturelle à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est constituée des zones :

- NA dites d'urbanisation future comprenant également deux secteurs NAi réservés aux activités économiques.
- NC à protéger en raison de leurs valeurs agricoles.

- ND à protéger en raison de la valeur des boisements, de leur richesse écologique ou de leur caractère inondable.

3.3. Les espaces boisés classés à conserver mentionnés au plan de découpage en zones sont soumis aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1. Des adaptations mineures peuvent être portées aux articles 3 à 13 des règlements de chaque zone si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES**
-----**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA représente l'ensemble de la partie agglomérée de JONCHEREY.

Le secteur UAa correspond au village ancien.

Le secteur UAb présente des difficultés d'assainissement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1) Il est rappelé que :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

1.2. Les installations et travaux divers visés aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

1.3. La démolition des constructions est soumise à autorisation en secteur UAa.

2) Sont notamment admis, en zone UA, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant et des interdictions mentionnées à l'article UA 2 :

2.1. Les constructions et lotissements de toute nature en zone UA.

2.2. Les extensions des habitations existantes et les bâtiments ne produisant pas d'eaux usées en secteur UAb. Les autres constructions seront admises après réalisation d'un collecteur le long de la voie ferrée.

3) Sont admis aux conditions suivantes :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation principale d'habitation du voisinage.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdits que :

2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA 1.3.

2.2. Les terrains de camping et de caravanage.

2.3. Les dépôts de ferraille, déchets divers, vieux véhicules.

2.4. Les carrières et ballastières.

2.5. Le stationnement de caravanes plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

2.6. Les constructions produisant des eaux usées (en l'absence de collecteur), en secteur UAb, à l'exception des extensions des habitations visées à l'article UA 1.2.2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf institution d'une servitude de passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Tout accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies.

Les accès sur les routes nationales et départementales seront limités. L'accès direct pourra y être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies moins fréquentées.

3.2. Voirie

Les constructions seront desservies par les voies existantes. En cas de création de voie nouvelle, leur chaussée aura au minimum 5 mètres de large.

Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant la manoeuvre des véhicules.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.2. Eaux pluviales

Les constructions seront reliées au réseau d'assainissement unitaire par des dispositifs appropriés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation.

4.3. Eaux usées

Les eaux usées seront traitées conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur. On se référera à l'annexe sanitaire jointe au présent Plan d'Occupation des Sols. Les eaux usées seront rejetées après épuration dans le réseau collectif unitaire.

4.4. Electricité et téléphone

Toute extension de réseau ainsi que tout raccordement devra se faire en souterrain. En cas d'impossibilité majeure, ou s'il s'agit d'une extension de faible importance liée à la construction d'une seule habitation située dans un secteur desservi par réseau aérien, les poteaux devront être réduits au minimum en servant de support aux lignes de différentes nature. Les postes de distribution d'énergie électrique devront s'intégrer au site par leurs matériaux formes et couleurs.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible (bâtiment à usage principal tel qu'habitation, commerce, activité), un terrain doit avoir une superficie minimale de 6 ares. Une surface plus importante peut être exigée pour des nécessités d'assainissement.

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

Les constructions respecteront un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à élargir ou à créer. Ce recul est limité à 2,5 mètres pour les postes de distribution publique d'énergie électrique.

Cependant la construction est admise à l'alignement de fait des façades existantes s'il en existe un. En secteur UAa on respectera dans la mesure du possible l'alignement de fait des façades, sous réserve du respect des servitudes d'alignement. Cette disposition ne s'applique pas le long de la RN 19 où le recul minimum de 5 mètres est obligatoire et ne peut remettre en cause les servitudes d'alignement approuvées.

Des reculs plus importants peuvent être exigés pour tenir compte de la mise en place de dispositifs d'assainissement.

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

7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment diminué de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

En secteur UAa cette distance est réduite à la hauteur du bâtiment divisée par deux, ce recul ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

Un recul plus important peut être exigé pour tenir compte de la mise en place des dispositifs d'assainissement.

7.2. La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- lorsqu'un propriétaire désire adosser une construction à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin, implanté lui-même en limite séparative de propriété. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour que l'ensemble des constructions constitue un volume architectural harmonieux.
- lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes.

7.3. La construction d'annexes non habitables est autorisée exceptionnellement en limite séparative ou jusqu'à 1 mètre de la propriété voisine, à condition qu'il n'en résulte pas une privation d'ensoleillement excessive pour le terrain voisin. Elles ne peuvent excéder 20 m² de surface et 4 mètres de hauteur au faîtage.

Les marges d'isolement seront entretenues et propres. Les dépôts divers y sont strictement interdits.

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

8.1. Espacement minimum

Dans le cas de bâtiments non contigus, une distance de 4 mètres minimum doit toujours être ménagée, de façon à permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal tracé à l'appui de ces baies.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments ne peuvent excéder deux niveaux plus le cas échéant un sous-sol enterré au moins sur les 2/3 de sa hauteur ainsi qu'un niveau de combles aménageables.

Dans les zones de terrain dont le sol pourrait être humide la partie dite «sous-sol» pourra être implantée hors-sol. Dans ces conditions on se limitera à un bâtiment constitué de deux niveaux droits (compris sous-sol) ainsi qu'un niveau de combles aménageables. Le niveau sous-sol sera traité en harmonie avec les niveaux supérieurs (dimensions de fenêtres, traitement des façades...).

La hauteur des bâtiments d'activité ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit des façades du bâtiment.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, 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.

11.1 - Constructions

Dans le secteur UAa, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel ou artisanal, ainsi que des constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les remblais d'apport ne présenteront pas une hauteur supérieure à un mètre par rapport au terrain naturel.

11.2 Clôtures

Sont autorisées les clôtures constituées de haies vives doublées ou non de grillages, ainsi que les murs bahut n'excédant pas 50 cm de haut par rapport au point le plus élevé du sol, surmontés ou non de grilles, grillages, éléments en bois. En cas de mur de soutènement, la hauteur indiquée ci-dessus est calculée par rapport au terrain le plus haut.

Les clôtures en élément de béton préfabriqué, plein ou ajouré, sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser deux mètres en limite séparatives et 1,5 mètres en façade sur voie.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une superficie de 50 % des terrains affectés aux habitations doit être aménagée en cour, en espace vert ou planté pour les bâtiments affectés uniquement à l'habitation. Ces espaces libres doivent être correctement entretenus et les dépôts divers y sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UAa.

Dans le cas de constructions d'activité ou mixtes, l'espace laissé libre doit comporter un minimum d'espaces verts, tout en permettant la bonne utilisation de la parcelle.

En tout état de cause les espaces libres doivent être régulièrement entretenus et ne pas être encombrés de dépôts d'objets divers.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES I NA

La zone I NA représente une réserve foncière à long terme. Elle ne sera urbanisable que suite à modification du P.O.S.

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

ARTICLE I NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que les travaux d'infrastructure et les équipements qui y sont liés.

ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'articles I NA 1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les conditions d'occupation du sol seront déterminées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone I NA.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol seront fixées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone I NA.

CHAPITRE 2 - DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES NAI

Les zones NA i ont la vocation d'accueillir des constructions à usage d'activité et de commerce.

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

ARTICLE NAI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Il est rappelé que :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

1.2. Les installations et travaux divers sont soumis aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Ne sont admis que :

2.1. Les constructions et lotissements à vocation d'activité et de commerce sous réserve que la zone soit équipée pour les accueillir et que leur implantation ne compromette pas le développement cohérent du reste de la zone.

2.2. Les travaux d'infrastructure et les équipements qui y sont liés tels que bassins d'orage, réservoirs d'eau, postes de distribution d'énergie électrique, etc...

3) Ne sont admis aux conditions suivantes que :

3.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation des zones d'habitation situées à proximité.

3.2. Les habitations nécessaires au logement des personnes si leur présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. Le permis de construire de l'habitation ne sera délivré qu'après la déclaration d'ouverture du chantier du local professionnel.

3.3. Les bureaux et équipements s'ils sont liés au fonctionnement de la zone.

3.4. Les dépôts non nuisants, non polluants s'ils sont strictement indispensables aux activités de la zone et masqués par un écran végétal.

3.5. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et d'aménagement de la zone.

ARTICLES NAI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article NAI 1 et notamment :

2.1. L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et celles soumises à déclaration non visées à l'article NAI 1.

2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article NAI 1.

2.3. Les lotissements à usage d'habitation et les habitations groupées.

2.4. Les bureaux à l'exception de ceux autorisés à l'article NAI 1.

2.5. Les terrains de camping et de caravanes.

2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.

2.7. Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article NAI 1.

2.8. Le stationnement de caravane, plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

2.9. Les dépôts autres que ceux visés à l'article NAI 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout accès doit permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile. Le nombre d'accès sur la route départementale sera réduit au minimum dans un objectif de sécurité routière.

3.2. Voirie

- Les voies internes à la zone NAI auront une emprise d'au moins 7 mètres et une chaussée de 5 mètres minimum.
- Les manoeuvres de chargement, déchargement et retournement devront être effectuées hors de l'emprise des voies.
- Les voies en impasse devront comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules, y compris les poids lourds, de faire demi-tour.

ARTICLE NAI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordé à un réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau unitaire de manière à être évacuées directement et sans stagnation sur le terrain.
- Les eaux usées domestiques seront assainies individuellement, conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur. On se conformera à l'annexe sanitaire. Elles seront rejetées dans le réseau unitaire après épuration.

Les eaux résiduaires liées aux activités seront traitées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3. Electricité - Téléphone

- Toute construction sera raccordée au réseau d'électricité et de téléphone en souterrain.
- Les réseaux de distribution d'électricité et de téléphone seront réalisés de préférence en souterrain.
- Les postes de distribution d'énergie électrique devront s'intégrer au site par leurs matériaux, formes et couleurs.

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

Les construction respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies. Ce recul est porté à 10 mètres le long de la R.D. 463. Il est réduit à 2,5 mètres pour les postes de distribution publique d'énergie électrique.

**ARTICLE NAI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du terrain ne doit jamais être inférieur à 5 mètres. Ce recul est porté à 7 mètres lorsque la limite séparative jouxte une zone U.

**ARTICLE NAI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES**

8.1. Espace minimum

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (distance horizontale minimum : 5 m).

8.2. Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents des travail, ne doivent être masquées par aucun écran vu sous angle de 45° au dessus du plan horizontal de l'appui de fenêtre.

ARTICLE NAI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NAI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale autorisée pour toute les installations de la zone est de 12 mètres mesurée du sol naturel au point'bas au faîtage de la construction.

ARTICLE NAI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux ou des unités avoisinantes. Les constructions accompagneront le terrain et formeront avec lui une entité.

11.2. Tenue des constructions et des terrains :

Les constructions quelle qu'en soit la destination et tous les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.3. Terrassement :

Les affouillements et exhaussements autorisés ne devront pas aboutir à la réalisation de "buttes". Les constructions s'adapteront au terrain naturel, sauf en contrebas de la R.D. 463 où un remblaiement préalable est indispensable.

11.4. Matériaux :

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses biques...) ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts ou peints sont interdits.

La construction devra avoir un aspect "fini".

11.5. Toitures :

Les toitures-terrasses (accessibles ou non) sont autorisées.

Dans le cas de toiture traditionnelle, celle-ci sera dans la mesure du possible à 2 pans.

11.6. Couleurs :

Pour les façades, les tons violents sont interdits, sauf s'ils sont utilisés en composition sur une partie de la façade.

11.7. Clôtures :

Si une clôture est édiflée le long de la voie de desserte, elle sera doublée d'une haie d'arbustes.

Les éléments de clôture pleins sont interdits, seuls sont autorisées les clôtures constituées soit d'un grillage seul, soit d'un grillage sur muret de 0,50 m de hauteur. La hauteur des clôtures en façade sur voie ne peut excéder 1,80 mètres.

ARTICLE NAI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.3. Le nombre d'emplacements de stationnement sera défini au stade du permis de construire selon le type d'activité et l'ouverture au public.

ARTICLE NAI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ainsi que les marges de recul et les marges d'isolement sur les limites séparatives, seront aménagés et entretenus de manière à créer un environnement de qualité.

13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'au moins un arbre, de haute ou de moyenne tige, pour 4 emplacements (100m²).

13.3. Les dépôts, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² de surface seront entourés d'écrans de verdure.

13.4. Lorsque la limite séparative d'un terrain jouxte une zone U, une haie composée d'arbustes et d'arbres de moyenne tige doit y être plantée sur une largeur d'au moins deux mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES II NA

Les zones II NA constituent les axes d'extension de la commune. Il s'agit de zones naturelles, non équipées ou sous-équipées.

On distingue divers types de zones II NA.

Toutes ont cependant pour but d'accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, à l'exception du secteur II NAc réservé aux camping caravanage et loisirs. Dans tous les cas ces zones ne peuvent s'urbaniser que suite à leur viabilisation.

- Les secteurs II NAa et II NAb constituent des zones de grande surface. De ce fait ne peuvent y être admises que des opérations d'une certaine importance afin que l'aménagement y soit cohérent. N'y sont autorisés que les lotissements, permis d'habitations groupées et A.F.U. sous réserve qu'elles se conforment au schéma d'aménagement et ne compromette pas la cohérence de sa réalisation.

La constructibilité de ces deux secteurs reste soumise à l'approbation préalable, pour le Conseil Municipal :

- d'un plan d'ensemble définissant notamment le schéma de voirie,
- de l'avant projet sommaire du réseau d'assainissement collectif et du système d'épuration, correspondant au plan d'ensemble

L'assainissement individuel n'est pas admis dans ces deux secteurs.

La zone II NAa devra être viabilisée préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone II NAb.

- Le secteur II NAc correspond au camping. Les constructions y sont admises au coup par coup sous réserve de la capacité suffisante des équipements. Il ne peut s'agir que de constructions et aménagements liés au camping et aux loisirs.

- Les secteurs II NAd posent un problème identique à celui des zones II NAa et II NAb ; il n'est pas possible d'y admettre des constructions au coup par coup qui pourraient bloquer l'aménagement du reste de chacune de ces zones. Elles ne disposent en plus que de très faibles possibilités d'accès (actuellement non existants et indiqués en emplacements réservés). N'y sont admis que les lotissements, c'est-à-dire des opérations de trois constructions au minimum, dans la mesure où leur conception ne compromet pas l'aménagement cohérent du reste de la zone.
- Les secteurs II NAe ne présentent qu'un problème de sous-équipement. Ils ne constituent pas de difficulté au niveau de la cohérence de leur aménagement et sont de faible superficie. La construction au coup par coup y sera admise sous réserve, comme dans les autres zones NA, que les travaux de viabilisation soient réalisés.

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

ARTICLE IINA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Il est rappelé que :

1.1. Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation .

1.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration .

2. Ne sont admis que :

2.1. Les opérations de constructions visées ci dessous à condition que les terrains soient viabilisés (voirie et réseaux divers).

2.2. Les constructions isolées en secteur IINAE sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'urbanisation cohérente du reste de la zone.

2.3. Les terrains de camping et de caravanage, les aires de sport et loisirs et les constructions liées à ces activités en secteur IINAc.

2.4. Les lotissements en secteur IINAd sous réserve que leur conception ne compromette pas l'urbanisation cohérente du reste de la zone.

2.5. Les lotissements, permis d'habitations groupées et les associations foncières urbaines en secteur IINAA et IINAB. Au préalable le Conseil Municipal devra avoir décidé d'un plan d'ensemble définissant un schéma de voirie et de l'avant projet sommaire du réseau d'assainissement collectif et du système d'épuration correspondant au plan d'ensemble.

2.6. Les travaux d'infrastructure et les équipements qui y sont liés.

3. Ne sont admis aux conditions suivantes que :

3.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation principale d'habitation de la zone.

3.2. Les annexes non habitables si elles sont liées à une construction principale existante en zone IINA.

3.3. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisation du sol admises.

3.4. Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules liées aux occupations et utilisations du sol admises.

ARTICLE IINA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non admises à l'article IINA 1 et notamment les bâtiments agricoles, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, le stationnement de caravanes plus de trois mois par an et les terrains de camping et de caravanage hors du secteur IINAC, les carrières et ballastières, les dépôts de déchets divers et de vieux véhicules.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf institution d'une servitude de passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Tout accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies.

Les accès sur les routes nationales et départementales seront limités. L'accès direct pourra y être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies moins fréquentées.

3.2. Voirie

Les constructions seront desservies par les voies existantes ou nouvelles ; leur chaussée aura au minimum 5 mètres de large.

Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant la manoeuvre des véhicules.

En secteur IINAA et IINAB, on se référera au plan d'ensemble visé à l'article IINA 1.2.5.

ARTICLE II NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.2. Eaux pluviales

Les constructions seront reliées au réseau d'assainissement par des dispositifs appropriés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation. La conception du réseau d'eaux pluviales de chaque opération d'urbanisme doit prendre en compte les aménagements futurs susceptibles de s'y relier.

4.3. Eaux usées

Les eaux usées seront traitées conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur. On se référera à l'annexe sanitaire jointe au présent Plan d'Occupation des Sols. Les eaux usées seront rejetées après épuration dans le réseau collectif unitaire.

Toutefois en secteurs IINAA et IINAB, les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées défini à l'article IINA 1.2.5. L'assainissement individuel est interdit dans ces deux secteurs.

4.4. Electricité et téléphone

Toute création, extension de réseau ainsi que tout raccordement devra se faire en souterrain. Les postes de distribution d'énergie électrique devront s'intégrer au site par leurs matériaux formes et couleurs.

ARTICLE II NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible (bâtiment à usage principal tel qu'habitation, commerce, activité), un terrain doit avoir une superficie minimale de 6 ares. La surface minimale moyenne des terrains de chaque opération d'urbanisme sera de 7 ares minimum.

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

Les constructions respecteront un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à élargir ou à créer. Ce recul est limité à 2,5 mètres pour les postes de distribution publique d'énergie électrique.

Des reculs plus importants peuvent être exigés pour tenir compte de la mise en place de dispositifs d'assainissement.

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

7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment diminué de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Un recul plus important peut être exigé pour tenir compte de la mise en place des dispositifs d'assainissement.

7.2. La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes.

7.3. La construction d'annexes non habitables est autorisée exceptionnellement en limite séparative ou jusqu'à 1 mètre de la propriété voisine, à condition qu'il n'en résulte pas une privation d'ensoleillement excessive pour le terrain voisin. Elles ne peuvent excéder 25 m² de surface et 4 mètres de hauteur au faîtage.

Les marges d'isolement seront entretenues et propres. Les dépôts divers y sont strictement interdits.

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

8.1. Espacement minimum

Dans le cas de bâtiments non contigus, une distance de 4 mètres minimum doit toujours être ménagée, de façon à permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal tracé à l'appui de ces baies.

ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments ne peuvent excéder deux niveaux plus le cas échéant un sous-sol enterré au moins sur les 2/3 de sa hauteur ainsi que des combles aménageables.

La hauteur des bâtiments d'activité ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit des façades du bâtiment.

ARTICLE II NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, 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.

11.1. Constructions

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ou artisanal, ainsi que des constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure.

11.2. Clôtures

Sont autorisées les clôtures constituées de haies vives doublées ou non de grillages, ainsi que les murs bahut n'excédant pas 50 cm de haut par rapport au point le plus élevé du sol, surmontés ou non de grilles, grillages, éléments en bois. En cas de mur de soutènement, la hauteur indiquée ci-dessus est calculée par rapport au terrain le plus haut.

Les clôtures en élément de béton préfabriqué, plein ou ajouré, sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser deux mètres en limite séparatives et 1,5 mètres en façade sur voie.

ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès.

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une superficie de 50 % des terrains affectés aux habitations doit être aménagée en cour, en espace vert ou planté pour les bâtiments affectés uniquement à l'habitation. Ces espaces libres doivent être correctement entretenus et les dépôts divers y sont interdits.

Dans le cas de constructions d'activité ou mixtes, l'espace laissé libre doit comporter un minimum d'espaces verts, tout en permettant la bonne utilisation de la parcelle.

En tout état de cause les espaces libres doivent être régulièrement entretenus et ne pas être encombrés de dépôts d'objets divers.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

ARTICLE IINA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est interdit.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

La zone NC correspond aux terrains de valeur agricole. Le secteur NCc correspond à un dépôt de vieux véhicules.

Seuls les équipements liés à ces activités sont admis.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Il est rappelé que :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration (à l'exception des clôtures agricoles et sylvicoles).

1.2. Les installations et travaux divers visés aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

2) Ne sont admis que :

2.1. Les constructions à usage agricole et sylvicole et équestre.

2.2. Le camping à la ferme.

2.3. Les dépôts liés aux activités agricoles.

2.4. Les travaux d'infrastructure et les équipements qui y sont liés.

2.5. Les abris de randonnée ouverts au public.

2.6. L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes (autres qu'agricoles).

2.7. Le dépôt de vieux véhicules en secteur NCc.

2.8. Les installations et constructions nécessaires au domaine public ferroviaire.

3) Ne sont admis aux conditions suivantes que :

3.1. Les constructions à usage d'habitation (ainsi que leurs annexes) n'excédant pas 250 m² de surface hors oeuvre nette, des exploitants agricoles et forestiers, au nombre maximum d'une par chef d'exploitation ou agent forestier travaillant dans la zone. Elle sera située à proximité immédiate des bâtiments d'activité.

3.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ont un caractère agricole.

3.3. Les abris de pêche s'ils sont limités au nombre d'un par étang et que leur surfaces hors oeuvre nette n'excède pas 10 m².

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non admises à l'article NC 1 et notamment les lotissements et constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article précédent. Sont également interdits les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et d'industrie, les terrains de camping et de caravanes et le stationnement permanent de caravanes plus de trois mois par an consécutifs ou non.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout accès doit permettre de satisfaire aux règles de desserte, protection civile, défense contre l'incendie. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à porter la moindre gêne à la circulation.

3.2. Voirie

Non réglementé

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction qui le nécessite sera alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution ou par forage, captage, puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

Toute construction qui le nécessite s'assainira individuellement conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur.

4.3. Electricité - téléphone

Les lignes aériennes de distribution d'énergie électrique basse tension se feront dans la mesure du possible sur support en bois. Il en est de même des lignes téléphoniques.

Tous les réseaux aériens seront étudiés dans leur tracé et leurs matériaux de manière à s'intégrer au mieux au site. Il en est de même des postes de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions respecteront un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de l'alignement des voies publiques.

L'implantation de postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 mètres est autorisée en limite de l'alignement des voies sous réserve de ne pas entraver la visibilité des usagers de la route.

Il n'est pas fixé de recul pour les installations et constructions nécessaires au domaine public ferroviaire.

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

7.1. Il n'est pas fixé de recul minimum pour les constructions autres que celles visées aux paragraphes 7.2. et 7.3.

7.2. Les installations agricoles non visées au titre VIII du règlement sanitaire départemental et situées sur des terrains ayant une limite commune avec une zone U ou NA, ou situées partiellement dans ces zones, observeront un recul égal au double de leur hauteur par rapport à la limite des zones U et NA, sauf cas d'extension d'une exploitation existante.

7.3. Les installations agricoles visées au titre VIII du règlement sanitaire départemental et situées sur des terrains ayant une limite commune avec une zone U ou NA situées partiellement dans ces zones, respecteront les règles fixées au règlement sanitaire départemental non pas à compter des habitations existantes, mais des limites de zones U ou NA, sauf cas d'extension d'une exploitation existante.

7.4. Il n'est pas fixé de recul pour les installations et constructions nécessaires au domaine public ferroviaire.

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

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres d'une distance minimale de 6 mètres.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faitage des bâtiments agricoles et sylvicoles ne peut excéder 10 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée pour des ouvrages dont la taille est techniquement incompressible tels que les silos.

La hauteur des constructions à usage d'habitation admises à l'article NC 1 ne peut excéder deux niveaux ainsi que des combles aménageables.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Les bâtiments agricoles et sylvicoles devront respecter par leurs formes et couleurs celles des constructions environnantes. L'emploi de tôles brutes ou brillantes est interdit. De même l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les teintes de toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. En ce qui concerne les surfaces verticales, les teintes seront choisies dans la gamme des pastels à base de brun, ocre ou vert. Les surfaces translucides seront de couleur neutre. Les pentes de toiture ne pourront être inférieures à 30° pour les bâtiments d'une surface au sol de moins de 100 m² et de 14° pour ceux de plus de 100 m².

11.3. La création ou l'extension d'installations, dépôts et bâtiments à usage agricole et sylvicole peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure.

11.4. Les constructions à usage d'habitation admises à l'article NC 1 se conformeront à l'article UA 11.

11.5. Les abris de pêche et de randonnée seront construits en bois.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles de volume important devront être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige limitant leur impact sur le paysage.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND

Caractère de la zone : la zone ND correspond à la partie boisée et aux zones inondables de la vallée de l'Allaine. Cette zone est protégée en raison de sa valeur sylvicole, écologique et des risques d'inondations.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

1. Il est rappelé que sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1.1. Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et non interdits à l'article ND 2.

1.2. L'édification de clôtures (à l'exception de celles à usage sylvicole).

2. Sont admis aux conditions suivantes :

2.1. Les abris de randonnée ouverts au public, le long des sentiers pédestres.

2.2. Les abris de pêche s'ils sont limités au nombre d'un par étang et que leur surface hors oeuvre nette pas 10 m².

2.3. Les dépôts de déchets divers dans la décharge communale s'ils ne comportent pas de risques de pollution du sol et des eaux.

2.4. Les installations et constructions nécessaires au domaine public ferroviaire.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

2.1. Toutes occupations et utilisations du sol, installations et travaux divers non visés à l'article ND 1.

2.2. Le défrichement des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tels qu'ils figurent aux plans graphiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les sentiers de randonnée inscrits au plan graphique sont à conserver.

Les chemins d'exploitation forestière sont autorisés.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les abris de randonnée seront construits en bois.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant aux plans graphiques sont soumis aux articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Leur défrichage est interdit de même que tout changement d'affectation.

Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation sauf s'ils sont soumis au régime forestier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé