

Commune de Peltre

REGLEMENT P.O.S.

Rédaction du 1^{er} octobre 2007

	Pages
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d’application territorial du plan	3
Article 2. Portée respective du règlement à l’égard d’autres Législations relatives à l’occupation des sols	3
Article 3. Division du territoire en zones	8
Article 4. Adaptations mineures	10
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone UA	12
Dispositions applicables à la zone UB	20
Dispositions applicables à la zone UE	28
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Dispositions applicables à la zone 1NA	36
Dispositions applicables à la zone NE	43
Dispositions applicables à la zone 1NAX	49
Dispositions applicables à la zone 1NAYH	54
Document graphique annexe au règlement de la zone 1NAYH	60
Dispositions applicables aux zones 2NA	61
Document graphique annexe au règlement de la zone 2NAYA	64
Dispositions applicables à la zone NB	65
Dispositions applicables à la zone NC	72
Dispositions applicables à la zone ND	77
ANNEXE : DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	
1. Définition des emplacements réservés	81
2. Définition des espaces boisés classés	82
3. Définition de la surface hors œuvre et du COS	83
4. Définitions utiles et informations réglementaires	85

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

2

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Peltre délimité sur le plan N°1 et 2 à l'échelle de 1/ 2 000 et 1/ 5 000 par tireté entrecoupé de croix.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111.1. à R. 111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R. 111.2, R.111.3.2., R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R.111-2

Article R.111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976). « 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 ».

L'article R.111-3-2

Article R.111-3-2 (D n° 77-755, 7 juillet 1977). « 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 ».

L'article R.111-4

Article R.111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977). « 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 difficiles 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 celles 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.

3

Commune de PELTRE

4

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 ».

L'article R.111-14-2

Article R. 111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977). « Le permis de construire est délivré dans la préoccupation d'environnement définies à l'articles 1^{er} 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 ».

L'article R. 111-15

Article R. 111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou , postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 ».

L'article R. 111-21

L'article R. 111-21 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755 7 juillet 1977). « 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 ».

Commune de PELTRE

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme L 145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au P.O.S.

L 147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

Le plan d'exposition au bruit figure en annexe au P.O.S.

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L 111-10 : projet de travaux publics
- article L 123-5 : prescription et révision du P.O.S.
- article L 123-7 : Z.A.C.
- article L 313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement – aménagement.

4. Opérations d'utilité publique :

Le permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. S'ajoutent aux règles du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du P.O.S.

6. Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques à titre d'information :

1°) Les périmètres suivants :

a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313.1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L.313.4.

b) Les espaces naturels sensibles du département définis dans les conditions prévues aux articles L.142.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) Les zones délimitées en application de l'article L.430.1 à l'intérieur desquelles la démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

d) Les périmètres des zones d'aménagement différé dans les cas prévus à l'article L.213.17 a) et b) du Code de l'Urbanisme.

5

Commune de PELTRE

6

e) Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (articles 69 à 72 de la loi du 7 janvier 1983 et des Décrets du 25 avril 1984).

f) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L.38 ou de l'article L.42 du Code de la Santé Publique.

g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80.531v du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.

h) Les périmètres d'actions forestières et des zones dégradées (L 126-1 du Code Rural).

i) Les périmètres miniers.

j) Les périmètres de zones de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières ; (article 109, 109-1 du Code Minier).

k) Les périmètres à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à la déclaration préalable (article L 111-5-2 du Code de l'Urbanisme).

l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme.

m) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (article L 211-1).

n) Le périmètre des secteurs à l'intérieur desquels un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a été approuvé (article L 332-9 du Code de l'Urbanisme).

o) Le périmètre des secteurs concernés par les prescriptions d'isolement acoustique, en application de l'article 13 de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

2°) Les Zones d'Aménagement Concerté

7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L 421-3 (Loi n° 76-1285 du 31/12/1976, Loi n° 77-2, 3/1/1977).

« Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les

règles générales de construction prises en application du chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation.

6

Commune de PELTRE

7

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour e places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4-12° de la Loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Le montant de cette participation ne peut excéder 7500€ par place de stationnement : cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985 publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date ».

Les règles relatives à l'établissement et au recouvrement de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement sont fixées par les articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

8. En cas de divergences entre le règlement du P.O.S. et le règlement d'un lotissement :

. Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R 315.36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

. Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissement autorisés antérieurement au P.O.S. ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.O.S. et éventuellement complémentaires en application de l'article R 315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du P.O.S.

7

Commune de PELTRE

8

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols est entièrement divisé en Zones Urbaines et en Zones naturelles.

1 – LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

***La zone UA**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

La zone UA comporte un secteur UA_i concerné par les zones inondées du ruisseau Saint-Pierre.

***La zone UB**

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat. Un secteur UB_a définit un groupe d'habitat collectif. La zone comporte également une zone de protection jardin dans laquelle ne seront autorisée que la construction d'abris de jardins et de garages.

***La zone UE**

Cette zone couvre les espaces dévolus aux équipements publics.

2 – LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

***La zone 1 NA**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

***La zone NE**

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'implantation d'équipements publics et d'équipements collectifs à des fins culturelles, sportives et de loisirs.

***La zone 1 NAX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future on équipée destinée au développement d'activités économiques.

8

Commune de PELTRE

9

***La zone 1 NAYH**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation réservée à l'implantation des grands équipements du pôle hospitalier de Mercy.

***La zone 2 NA**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation essentiellement d'habitat. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du P.O.S. ou dans le cadre d'une procédure Z.A.C.

***La zone NB**

Il s'agit d'une zone partiellement équipée dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées et où il sera admis quelques constructions supplémentaires.

***La zone NC**

Il s'agit d'une zone de richesses du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sols, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses. Elle comprend un secteur NCm dans lequel seront autorisées les constructions nécessaires aux besoins de l'Etat de Défense, un secteur NCe qui comporte des constructions et installations électriques, un secteur NCa dans lequel seront autorisées les constructions destinées à la vente des récoltes.

***La zone ND**

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances ou de la qualité du site ou des paysages, de la préservation d'équilibre écologique.

En règle générale les constructions y sont interdites.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des secteurs, figurent sur les documents graphiques.

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle), les tracés, zones, quartiers, rues, monuments, sites et secteurs définis à l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère de des constructions avoisinantes (article 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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.

ARTICLE 5 – SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par la Préfet de Bassin Rhin Meuse – Préfet de le Moselle – le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le P.O.S. doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

1) « En application du Titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestiges, structure, objet, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre – 57045 METZ Cedex 1 – (03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, an application de la Loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du Décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs délimités sur le plan joint en annexe ;

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de (m² d'emprise sur le reste du territoire communal).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

11

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.O.S et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.O.S.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités divers. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA comporte un secteur UA_i concerné par les zones inondées du ruisseau Saint-Pierre.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration au préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II – Sont admise

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - hôtelier,
 - de restauration,

- d'équipement collectif,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement.

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

12

Commune de PELTRE

13

III – Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :

- de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 250 m².
- d'artisanat et les installations classées à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

2. Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation de constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

3. L'installation et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'elles soient liées à l'habitation principale et sises sur des parcelles déjà construites.

4. Dans le secteur UA_i, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III, à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la côte correspondant aux plus hautes eaux connues.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UA 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD 155 b.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

13

Commune de PELTRE

14

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. Lors de la réalisation d'accès directs sur la rue de Gargan, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

14

Commune de PELTRE

15

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une largeur minimale de 6 mètres en façade sur rue.

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

1. **En secteur continu**, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

2. **En secteur discontinu**, la façade sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifier ou créer.

3. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

5. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

15

Commune de PELTRE

16

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SERPATIVES

1. En secteur continu :

1.1. Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

1.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,60 mètres.

1.3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

1.4. Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 3,50 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

2. En secteur discontinu :

2.1. A moins que la bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.2. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.
2. Cette règle ne s'applique ni aux dépendances (garages, abris ...) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

16

Commune de PELTRE

17

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60 % de la surface du terrain considéré, sauf pour les commerces et parkings couverts sans excéder 80 % de la surface du terrain considéré.
2. L'emprise au sol totale des dépendances (abris de jardin, garages, ...) non accolées à la construction principale, est limitée à 20 m², surface cumulée et extensions comprises.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur où les constructions sont édifiées en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée avec une hauteur maximale de la construction projetée fixée à 8 mètres.
2. En secteur discontinu, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.
5. Pour les dépendances non accolées, la hauteur maximale hors tout ne pourra excéder 3,50 m.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

le volume et la toiture,
les matériaux, l'aspect et la couleur,
les éléments de façade, tels que percements et balcons,
l'adaptation au sol.

17

Commune de PELTRE

18

2. Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de carreaux de plâtre, briques creuses, moellons.

3. Les constructions nouvelles, reconstructions sur élévations devront s'apparenter au caractère du tissu existant tant par leur implantation, leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, leurs enduits ou parements, que par la nature des matériaux utilisés.

4. Les dépendances accolées devront être traitées dans le même caractère que la construction principale (architecture, matériaux, couleur).

5. Les toitures à un seul pan ou en terrasses sont interdites pour les constructions principales et les annexes de plus d'un niveau. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

6. Sont interdits en toiture les tôles ondulées, le fibro-ciment ou similaire en plaques ondulées et tout élément de couverture ou de bardage brillant ou de couleur vive. La couverture sera réalisée avec des tuiles ou des matériaux similaires de couleur rouge ou ocre rouge. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux piscines couvertes. Les toitures en panneaux solaires sont autorisées.

7. Pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.

8. Les dépendances non accolées seront en bois ou lorsqu'elles seront réalisées en « dur » elles s'apparenteront à l'architecture, aux matériaux constitutifs, la teinte du bâtiment principal.

Les constructions en tôle (à l'exception de la tôle ondulée) seront admises à condition d'être dissimulées derrière un écran végétal.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement	1 emplacement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ²
-salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits

- artisanat

1 emplacement pour 100 m²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

18

Commune de PELTRE

19

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs).

4. Il n'est pas fait d'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la Loi 90-449 du 31.5.1990.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. L'espace libre situé entre la façade du bâtiment principal et l'alignement est inconstructible.

3. Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre dans son plan masse des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain après cession gratuite.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

19

Commune de PELTRE

20

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.O.S. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.O.S.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat. Elle comprend un secteur UBa qui correspond à un groupe d'habitat collectif.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II – Sont admises dans l'ensemble de la zone :

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage autorisés dans la zone.

20

Commune de PELTRE

21

6. L'installation et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'elles soient liées à l'habitation principale et sises sur des parcelles déjà construites.

III – Sont admises en plus dans le secteur UBa :

1. Les constructions à usage :

- hôtelier
- de restauration
- de commerce
- d'artisanat et les installations classées à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- 1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UB 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les RD 955, 155 b.
- 2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1.
- 3. Dans l'emprise des terrains classés au titre des « terrains cultivés à protéger », sont interdites les O.U.S. de toute nature, à l'exception des garages et des dépendances.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

- 1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise

21

Commune de PELTRE

22

- 3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II – Accès

- 1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

. la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

. la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdite.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone e de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 8 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans le secteur UBa, les implantations à l'alignement sont autorisées.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unicité architecturale.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

23

Commune de PELTRE

24

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égales à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.
3. L'implantation des dépendances pourra être autorisée en angle de parcelle.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

2. Cette règle ne s'applique ni aux dépendances (garages, abris ...) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol totale des dépendances (abris de jardin, garages, ...) non accolées à la construction principale est limitée à 20 m², surface cumulée et extensions comprises.

3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres dans l'ensemble de la zone et de 8 mètres dans le secteur UBa (R+2).

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

24

Commune de PELTRE

25

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Pour les dépendances non accolées, la hauteur maximale hors tout ne pourra excéder 3,50 mètres.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

le volume et la toiture,
les matériaux, l'aspect et la couleur,
les éléments de façade, tels que percements et balcons,
l'adaptation au sol.

2. Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de carreaux de plâtre, briques creuses, moëllons.
3. Les dépendances accolées devront être traitées dans le même caractère que la construction principale (architecture, matériaux, couleur).
4. Sont interdits en toiture les tôles ondulées, le fibro-ciment ou similaire en plaques ondulées et tout élément de couverture ou de bardage brillant ou de couleur vive. Les toitures monopentes sont interdites pour les constructions principales. Les toitures en panneaux solaires sont autorisées.
5. Pour les façades, les couleurs vives sont proscrites.
6. Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.
7. Les dépendances non accolées seront en bois ou lorsqu'elles seront réalisées en « dur » elles s'apparenteront à l'architecture, aux matériaux constitutifs, à la teinte du bâtiment principal. Les constructions en tôle (à l'exception de la tôle ondulée) seront admises à condition d'être dissimulées derrière un écran végétal.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnements des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
-commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salle de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
-bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau de Transport Collectifs.

4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la Loi 90-449 du 31.5.1990.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. L'espace libre situé entre la façade principale et l'alignement est inconstructible.

26

Commune de PELTRE

27

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

27

Commune de PELTRE

28

ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du règlement du P.O.S. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.O.S.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements publics ou collectifs

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II – Sont admises

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'équipement collectif à but sportif, scolaire, administratif, de formation, sanitaire, socio-culturel et de loisir,
 - de stationnement,
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

28

Commune de PELTRE

29

III – Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - a) qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - b) qu'elles soient destinées au logement des usagers des équipements scolaires, religieux et de formation.
2. Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage autorisés dans la zone.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UE 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD 155 b.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

29

Commune de PELTRE

30

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . le sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

30

Commune de PELTRE

31

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

31

Commune de PELTRE

32

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

2. Cette règle ne s'applique ni aux dépendances (garages, abris ...) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12,50 m à l'égout de toiture.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services ni aux équipements publics.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,

- l'adaptation au sol.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

Sont interdits le fibro-ciment ondulé, l'ardoise de fibro-ciment, quelle que soit leur nature, les imitations de matériaux : fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

32

Commune de PELTRE

33

Les matériaux préconisés seront des matériaux naturels apparents ou avec des enduits lissés ou talochés de teinte naturelle.

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, avoir un aspect qui s'harmonisent avec celui des façades.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives devront être constituées par des haies vives, soit par des murs bahuts d'un minimum de 1,80 m de haut sans pouvoir dépasser 2,50 m.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et des utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacements
- salle de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
-bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits

2. Les aires des stationnements réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.

3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une

participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau de Transport Collectifs.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la Loi 90-449 du 31.5.1990.

33

Commune de PELTRE

34

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

34

Commune de PELTRE

35

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

35

Commune de PELTRE

36

ZONE 1 NA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.O.S. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.O.S.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

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

ARTICLE 1 NA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants de Code de l'Urbanisme.

II – Sont admises

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III – Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances
 - hôtelier
 - de restauration
 - d'équipement collectif, non visées à l'alinéa II 2 ci-dessus
 - de commerce
 - de bureaux ou de services
 - de stationnement.

à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation d'un minimum de 10 logements
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

2. Les installations classées :

à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
- b) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...)

3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE 1 NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1 NA 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD 955.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 NA 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

. la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

. la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1 NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I – Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra avoir au minimum une superficie de 500 m².

ARTICLE 1 NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ;

1. La façade de la construction projetée ne se situera pas à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

39

Commune de PELTRE

40

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.
3. L'implantation des dépendances pourra être autorisée en angle de parcelle.

4. Cet article ne s'applique pas ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

2. Cette règle ne s'applique ni aux dépendances (garages, abris ...) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE 1 NA 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol totale des dépendances (abris de jardin, garages, ...) non accolées à la construction principale est limitée à 20 m², surface cumulée et extensions comprises.

3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE 1 NA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

40

Commune de PELTRE

41

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

4. La hauteur maximale hors tout des dépendances non accolées est fixée à 3,50 mètres.

ARTICLE 1 NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

le volume et la toiture,

les matériaux, l'aspect et la couleur,
les éléments de façade, tels que percements et balcons,
l'adaptation au sol.

2. Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts de parements ou d'enduits.
3. Pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.
4. La couleur des toitures sera choisie parmi la gamme de couleur allant du rouge au brun.
5. Les clôtures sur rue seront constituées soit par des murs bahut ne dépassant pas 0,40 mètre doublés d'une haie vive, soit uniquement par une haie vive qui n'excèdera pas 2 mètres.
6. Les dépendances accolées devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal.
7. Les dépendances non accolées seront en bois ou lorsqu'elles seront réalisées en « dur » elles s'apparenteront à l'architecture, aux matériaux constitutifs, à la teinte du bâtiment principal. Les constructions en tôle (à l'exception de la tôle ondulée) seront admises à condition d'être dissimulées derrière un écran végétal.

41

Commune de PELTRE

42

ARTICLE 1 NA 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et des utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	3 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacements
+1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)	
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salle de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
-bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la Loi 90-449 du 31.5.1990.

ARTICLE 1 NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. L'espace libre situé entre la façade principale et l'alignement est inconstructible.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

42

Commune de PELTRE

43

ZONE NE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.O.S. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.O.S.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'implantation d'équipements publics et d'équipements collectifs, destinés notamment à l'exercice d'activités sportives, culturelles, de plein-air et de loisirs.

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

ARTICLE NE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II – Sont admises

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.

2. Les constructions à usage :

- d'équipement collectif et public
- de stationnement

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

43

Commune de PELTRE

44

III – Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :

- hôtelier
- de restauration

- d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2. Les terrains de camping

3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone.

ARTICLE NE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 NE 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NE 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

44

Commune de PELTRE

45

II – Accès

1. Toute création d'accès individuel nouveau sur la RD 155c est interdite.
2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I – Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE NE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- RD 155b : 15 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
- RD 155c : 10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
- Autres voies : 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE NE 7 – IMPLANTATION DES COSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distante comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ni aux équipements publics.

ARTICLE NE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ni aux équipements publics.

ARTICLE NE 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'égout de toiture soit R+1.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.
3. Dans le couloir de la ligne EDF, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 8 mètres.

ARTICLE NE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

le volume et la toiture,
les matériaux, l'aspect et la couleur,
les éléments de façade, tels que percements et balcons,
l'adaptation au sol.

2. Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de carreaux de plâtre, briques creuses, moëllons.
3. Les dépendances accolées devront être traitées dans le même caractère que la construction principale (architecture, matériaux, couleur).

4. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives pourront être constituées par des haies vives, par du grillage d'un minimum de 1,80 mètres de hauteur sans pouvoir dépasser 2,50 mètres ou par un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 0,50 mètre.

ARTICLE NE 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et des utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.

ARTICLE NE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE NE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

48

Commune de PELTRE

49

ZONE 1 NAX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinées essentiellement aux activités économiques.

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

ARTICLE 1 – Occupation et utilisations du sol admis

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

II – Sont admises

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Les équipements d'infrastructures.

III – Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances
 - hôtelier
 - de restauration
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les dépôts de véhicules
 - les affouillements et exhaussements de sols
 - les garages collectifs de caravanes

Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités d'une superficie de terrain minimale de 2000 m².
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone

c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de la zone dont la superficie est inférieure au minimum exigé.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

d) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone (1 logement par activité). Ce logement fera partie intégrante du bâtiment d'activités ou sera accolé à celui-ci.

4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1 NAX 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les RD 955 et 155 b.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 NAX 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NE 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasses à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II – Accès

1. Toute création d'accès individuel nouveau sur la RD 155c est interdite.

2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

. la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

. la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

50

Commune de PELTRE

51

ARTICLE NE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I – Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante et dans la mesure où les effluents sont compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimum de 1000 m².

51

Commune de PELTRE

52

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

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- RD 955 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme

- RD 155b (hors agglomération) : 15 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

- Autres voies : 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distante comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ni aux équipements publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

2. Cette règle ne s'applique ni aux dépendances (garages, abris ...) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain peut excéder 60 % de la surface du terrain considéré.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres pour les constructions à usage d'activités et 30 mètres pour les silos, cheminées et antennes.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.
4. Dans le couloir de la ligne EDF, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 8 mètres.

52

Commune de PELTRE

53

ARTICLE NE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

le volume et la toiture,
les matériaux, l'aspect et la couleur,
les éléments de façade, tels que percements et balcons,
l'adaptation au sol.

2. Les matériaux de couleur vive sont interdits. Les murs aveugles qui ne seraient pas construits avec les matériaux de façades auront un aspect harmonisé avec ces derniers.
3. Les dépendances accolées devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal.
4. Les clôtures pourront être constituées d'une murette de 0,30 m de hauteur, surmontée d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublée sur l'avant de plantations d'un minimum de 1,20 m de hauteur et ne pouvant excéder 1,80 m. La création de vitrines (présentation des produits de l'artisanat ou de l'industrie) peut venir jusqu'en limite d'alignement des clôtures prévues. Les clôtures prévues. Les clôtures ne devront en aucun cas

gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des : occupations et des utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. L'espace libre situé entre la façade principale et l'alignement est inconstructible.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

53

Commune de PELTRE

54

ZONE 1 NAYH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation réservée à l'implantation des grands équipements du pôle hospitalier de Mercy.

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

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Sont notamment admis :

· Les équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les bureaux
- L'hébergement hôtelier.

1.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations de toutes natures qui ne sont pas interdites dans la zone ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles,
 - de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc...),
 - la qualité du paysage environnant,
 - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du site, et notamment le château de Mercy
 - la déclivité du terrain.
- Les constructions et installations destinées au commerce et à l'artisanat à caractère commercial, à condition que les activités abritées correspondent à un besoin de proximité ou soient liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements hospitaliers,
- Les constructions et locaux à usage d'habitation, ainsi que leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Dans le seul secteur I NAY H, les stockages et dépôts à l'air libre imposés par le fonctionnement des équipements hospitaliers.

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du P.O.S., les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les entrepôts de toutes natures.
- Les constructions des exploitations agricoles ou forestières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

· Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans ces conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. Voirie

· La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique doit être compatible avec les indications du document graphique annexé au présent règlement. Elle est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 9 m

- largeur minimale de chaussée : 5 m

· Toutefois, des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.

· Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

· Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.

· Les cheminements piétons dissociés des voiries et repérés au document graphique annexé au présent règlement, doivent avoir une emprise minimum de 2 m s'ils sont réservés aux seuls piétons et de 4 m s'ils accueillent également les vélos.

· Les pistes cyclables doivent avoir une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

· Toute construction ou installation normalement raccordable, et dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

· Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées lorsque ce réseau existe. Lorsqu'il n'existe pas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place s'il y a lieu. En tout état de cause, l'assainissement de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.3. Autres réseaux

· Tout nouveau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision ...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

· Néant.

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

· Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

· L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les dispositions du document graphique figurant à la fin du règlement de la zone 1 NAYH

· L'implantation des constructions doit par ailleurs participer à la composition et à l'ordonnancement général de la zone dont les principes consistent :

- à dégager et à mettre en valeur les façades du château de Mercy,
- à organiser et constituer un front bâti destiné à structurer « l'avenue hospitalière ».

· Ne sont pas soumis à ces règles :

- les équipements publics d'infrastructure,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

· La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire latérale ou de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

· Ne sont pas soumis à ces règles :

- les équipements publics d'infrastructure
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

· Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égales à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

56

Commune de PELTRE

57

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Pas de prescription

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

· La hauteur maximale en tout point du nouvel hôpital ne doit pas dépasser la cote de 265 m NGF.

· La hauteur maximale en tout point de la maternité ne doit pas dépasser la cote altimétrique maximale du terrain d'assiette du Château de Mercy au droit de son polygone d'implantation (250 m NGF) + 12 mètres.

· Ne sont pas soumis à ces règles :

- les équipements publics d'infrastructure,
- les ouvrages techniques de faible emprise (machineries et sorties d'ascenseur, etc. ...) ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (antennes, etc. ...)

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

· Les projets de construction doivent tirer parti de la configuration particulière de la zone, zone prenant naissance sur le promontoire du Château de Mercy et descendant progressivement vers le sud. Cette configuration incite un parti architectural fort et la prise en compte des prescriptions suivantes :

- La mise en valeur du château de Mercy, et l'inscription du projet dans sa trame de composition et d'ordonnancement. A ce titre :

- le dégagement et la mise en valeur des quatre façades du château
- le respect des emprises non constructible inscrites au document graphique figurant à la fin du présent règlement,
- l'alignement des façades nord du projet, dans le respect des limites de l'emprise constructible, afin de constituer un front bâti structurant le boulevard du château.
- La prise en compte de la topographie et du paysage, en intégrant le projet dans le site naturel, et particulièrement dans la pente formant le promontoire du site du château, le projet bâti constituant alors un signal fort orienté vers le sud, composé avec le château, et dominant le paysage environnant.

· Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du site.

· Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.

· Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

· La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

57

Commune de PELTRE

58

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées ci-dessous :

12.1. Stationnement automobile :

Type de construction	Nombre de places
Logements	
Studio – F1	1
F2 – F3	1,2
F4 – F5	1,4
F6 et plus	1,5
Individuel	2
- dont 1 obligatoirement couverte	
Foyer et résidences personnes âgées	
- pour une chambre	0,2
Foyer et résidences pour étudiants	
- pour une chambre	0,5
Bureaux et locaux professionnels	
Pour 15 m ²	1
Commerces	
Surface de vente > 100m ²	
- par tranche de 20 m ² de surface de vente	1

Etablissements recevant du public

Hôtels

- pour une chambre 1

Restaurants

- par tranche de 10 m² de salle à manger 1

Salles de spectacles, établissement de nuit, cinémas

- pour 5 places assises 1

- Pour les constructions non prévues dans la grille, une étude spécifique doit déterminer les besoins de stationnement en tenant compte des activités engendrées et notamment :
 - du parc de véhicules nécessaire au fonctionnement habituel des établissements concernés,
 - des besoins générés par salariés des établissements
 - du rythme et du taux de fréquentation
 - de la situation géographique au regard des parkings publics et des infrastructures de transports en commun existantes à proximité
 - du taux de foisonnement éventuel envisageable avec les autres activités situées à proximité.

· Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination des bâtiments pour un usage de bureaux, l'obligation de réaliser des places de stationnement est pondérée par un coefficient de 0,8 si l'immeuble est situé à moins de 200 m de part et d'autre de l'axe du tracé du TCSP retenu et programmé à court ou moyen terme (0-10 ans) au PDU en vigueur.

12.2. Stationnement des deux roues :

· Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage autre que d'habitation :

58

Commune de PELTRE

59

Pour toute opération destinée à recevoir un large public et en particulier pour les constructions de bureaux, de commerces, d'enseignement, d'équipement de santé, sportifs ou culturels, d'une surface atteignant 2000 m² de SHON, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m², permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SHON.

· Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage d'habitation :

Pour toute opération comprenant plus de 3 logements, un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 m² par logement, devra être prévu. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage. Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

ARTICLE 13 – ESPECES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :

- En dehors des accès, des aires de stationnement et des installations techniques extérieures aux immeubles, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.
- En dehors des accès, le retrait entre alignement et la construction doit obligatoirement être aménagés en espace vert engazonné, ponctué d'arbres de hautes tiges éventuellement regroupés en bosquet.
- Les surfaces consacrées au stationnement de surface doivent être fractionnées par exemple par des noues engazonnées plantées de haies vives d'essences variées.
- En limite séparative, si des clôtures sont mises en place, elles devront être végétales et d'essences variées et pourront être doublées d'un grillage.
- Les talus aménagés auront une pente maximale de 3 pour 2 et seront obligatoirement stabilisés par la plantation d'arbustes d'essences adaptées.
- les « perspectives du château à protéger » figurant au document graphique annexé au présent règlement, l'une dans l'axe nord-sud du château de Mercy, l'autre le long de l'avenue hospitalière, constituent des emprises non constructibles destinées à dégager les vues proches et lointaines vers le château. Ces zones doivent faire d'objet de projets d'aménagement paysager. Elles peuvent toutefois accueillir des aménagements d'accès aux constructions et les aires de stationnement destinées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les espaces d'aménagement paysager, figurant au document graphique annexé au présent règlement, constituent des emprises non constructibles qui doivent être aménagées en espaces verts boisés. Dans la zone 1 NAYH, elles peuvent également accueillir les aires de stationnement destinées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Pas de prescription.

ARTICLE 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Sans objet.

59

Commune de PELTRE

61

ZONE 2NA

Le règlement de ces zones est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.O.S. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.O.S.

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, ces zones doivent être protégées

Dans la zone 2NA, un secteur 2NAYA a été identifié au niveau de l'opération d'aménagement du site de Mercy. Il correspond à la future zone destinée à accueillir les activités d'accompagnement du nouveau pôle hospitalier et les activités tertiaires et de services associées.

Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification ou révision du P.O.S.

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

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Sont admises :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le secteur 2 NAYA, adjacent au CHR d Mercy, sont autorisés les équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et en particulier ceux figurant au document graphique annexé au règlement de la zone 2 NAYA.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD 955.
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publiques doit être compatible avec les indications du document graphique annexé au présent règlement. Elle est soumise aux conditions suivantes :

61

Commune de PELTRE

62

- largeur minimale de plate forme : 9 m
- largeur minimale de chaussée : 5 m
- Toutefois, des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure

à 80 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les cheminements piétons dissociés des voiries et repérés au document graphique annexé au présent règlement, doivent avoir une emprise minimum de 2 m s'ils sont réservés aux seuls piétons et de 4 m s'ils accueillent également les vélos.
- Les piste cyclables doivent avoir une largeur minimale de 3 m.

ARTICLE 4 6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation normalement raccordable, et dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées lorsque ce réseau existe. Lorsqu'il n'existe pas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place s'il y a lieu. En tout état de cause, l'assainissement de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.3. Autres réseaux

- Tout nouveau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision ...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Néant.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum comptées depuis l'alignement de la voie.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

· Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

· Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

· Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

· Néant.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

· Néant.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

· Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, etc...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

· Néant.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

· Néant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

· Pas de prescription.

ARTICLE 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

· Sans objet.

ZONE NB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.O.S. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.O.S.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone partiellement desservie par des équipements dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées et où quelques constructions supplémentaires seront admises.

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

ARTICLE NB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II Sont admises :

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :
 - d'hôtelier
 - de restauration
 - d'équipement collectif

- de bureaux ou de services
- de stationnement
- de commerce
- d'artisanat et les installations classées à condition :

qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les constructions seront admises dans la limite des capacités des équipements ?

2. Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage autorisés dans la zone.

L'installation et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'elles soient liées à l'habitation principale et sises sur des parcelles déjà construites.

ARTICLE NB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article NB 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD 955, 155 b.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

66

Commune de PELTRE

67

II – Accès

Toute création d'accès individuel nouveau hors agglomération sur la RD 955d est interdite.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

. la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

. le sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I – Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE NB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimum de 1500 m².

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- RD 955 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme

- RD 155 d (hors agglomération) : 10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

- Autres voies : 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

68

Commune de PELTRE

69

ARTICLE NB 7 – IMPLANTATION DES COSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distante comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ni aux équipements publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

2. Cette règle ne s'applique ni aux dépendances (garages, abris ...) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain peut excéder 60 % de la surface du terrain considéré.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE NB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

69

Commune de PELTRE

70

ARTICLE NB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

le volume et la toiture,
les matériaux, l'aspect et la couleur,
les éléments de façade, tels que percements et balcons,
l'adaptation au sol.

2. L'utilisation en éléments apparents des matériaux suivants est interdite :
 - tôle galvanisées ou émaillées,
 - fibro-ciment en plaque ondulées,
 - éléments de couverture ou de bardages brillants ou de coloration vive.

3. 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.

4. Les dépendances accolées et non accolées réalisées en « dur » devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal.

ARTICLE NB 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et des utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle 2 emplacements
- studio ou 1 pièce 1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces 1,2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces 1,4 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus 1,5 emplacements
- hôtel 1 emplacement par chambre
- restaurant 1 emplacement pour 10 m² de salle
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente 1 emplacement pour 20 m²
- salle de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 5 places
- bureaux 1 emplacement pour 15 m²
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 5 lits

70

Commune de PELTRE

71

- artisanat 1 emplacement pour 50 m²
- atelier automobile 1 emplacement pour 50 m²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau de Transport Collectifs.

4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la Loi 90-449 du 31.5.1990.

ARTICLE NB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. Les dépôts, la réalisation d'abris ou édicule, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit, sont interdits.

3. L'espace libre situé entre la façade principale et l'alignement est inconstructible.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE NB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

71

Commune de PELTRE

72

ZONE NC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

La zone NC comporte un secteur NCm correspondant à des terrains militaires, un secteur NCa dans lequel sont autorisées les constructions destinées à la vente des récoltes, une emprise SNCF dans laquelle s'appliquent les servitudes ferroviaires et un secteur NCe réservé aux constructions et installations électriques.

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

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II – Sont admises

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation lorsqu'elles ne sont pas autorisées ci-après.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3. Dans le secteur NCm, les constructions liées aux besoins de la Défense Nationale.
4. Dans le secteur NCe les installations électriques ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
5. Dans le secteur NCa, les constructions destinées à la vente des récoltes.
6. Les équipements d'infrastructures

II – Sont admises sous conditions :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, NA).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition :
 - a) qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
 - b) qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la règlement en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, NA).

72

Commune de PELTRE

73

4. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :

- haras
- centre équestre
- ferme pédagogique

5. La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :

- gîte rural
- ferme auberge
- centre équestre.

6. Les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires, à l'exploitation agricole ou rendus nécessaires par la réalisation d'un équipement public ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux infrastructures.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

. la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

. la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

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

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- RD 955 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme

- Autres voies : 10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distante comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ni aux équipements publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

2. Cette règle ne s'applique ni aux dépendances (garages, abris ...) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

74

Commune de PELTRE

75

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée est fixée à 6,50 mètres.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur maximale hors de tout de la construction projetée est fixée à 8 mètres dans la couloir de ligne et dans les secteurs NCm, NCe.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. L'utilisation de couleurs vives et de matériaux brillants sera interdite pour les façades et toitures de toute construction.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

75

Commune de PELTRE

76

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

76

Commune de PELTRE

77

ZONE ND

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du règlement du P.O.S. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.O.S.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site et du paysage, de la préservation d'équilibre écologique, ou de l'existence de risques ou de nuisances.

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

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II – Sont admises

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

77

Commune de PELTRE

78

III – Sont admises sous conditions :

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
2. Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par la réalisation d'un équipement public ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux infrastructures.

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

Toute création d'accès individuel nouveau hors agglomération sur la RD 155c est interdite.

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

78

Commune de PELTRE

79

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le couloir de la ligne EDF, la hauteur hors tout de toute construction est limitée à 8 mètres.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

79

Commune de PELTRE

80

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE ND 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

80

Commune de PELTRE

81

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans ces conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie publique et voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement 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 dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayants droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du P.O.S. de la modification ou de la révision du P.O.S. instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

81

Commune de PELTRE

82

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au Maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la Mairie contre décharge.

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L 312.1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.

82

Commune de PELTRE

83

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

3. Définition de la surface hors œuvres et du C.O.S.

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

83

Commune de PELTRE

84

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111.5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R.128-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation de sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.122.2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R.123.21 (3°).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou partie de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123.1 et L.332.1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

84

Commune de PELTRE

85

4. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443.3 – R.443.5.3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitants légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblais nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

85

