

TITRE I

Dispositions Générales du Plan

**Ce règlement est établi conformément aux articles
L.123.1, R.123.1 à R.123.25 du Code de l'Urbanisme.**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'HASNON.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage des zones :

A - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par l'indice **U**. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions. Elle est distinguées en trois parties :

La zone U correspond à l'espace bâti des trois hameaux, regroupant de l'habitat, des commerces, et services qui en sont le complément normal. Elle comprend un secteur **Uc** correspondant au site du cimetière actuel et du futur crématorium.

La zone UA correspond aux espaces urbains réservés aux constructions à usage d'activités et à l'accueil d'entreprises.

B - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice **AU**.

Elles correspondent à :

La zone 1AU correspond à des terrains non équipés destinés à l'urbanisation future à court ou moyen terme sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble, destiné à recevoir de l'habitat et des activités non nuisantes qui en sont le complément normal.

C - La zone agricole est repérée au plan de zonage par l'indice **A**. Elle permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle correspond à la majeure partie de l'espace consacré à l'activité agricole (terres et bâtiments liés aux exploitations). Elle comprend un secteur **Ai** identifié en tant que zone humide et pouvant présenter un risque d'inondation.

D - Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice **N**. Ce sont des zones de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère. La zone **N stricte** correspond au pourtour de la commune classé en ZNIEFF et en Zone Natura 2000, comprenant également des espaces boisés. Elle comprend 6 secteurs :

- **Nh** reprenant l'habitat diffus pour lequel seules les extensions et annexes limitées sont autorisées ;
- **Nhi** reprenant l'habitat diffus pour lequel seules les extensions et annexes limitées sont autorisées présentant un risque d'inondation ;
- **Ni** présentant un risque inondation ;
- **Nli** réservée aux activités de loisirs liées à la pêche et présentant un risque d'inondation ;
- **Nm** correspondant au périmètre de protection des puits de mine;
- **Npi** correspondant au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable ;

-Npr correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable.

-Npri correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable et présentant un risque d'inondation.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celle des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV, et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et vocation de chacune des zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION 1 – NATURE DE L' OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Superficie des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol ;

Article 10 : Hauteur maximum des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : Stationnements.

Article 13 : Espaces libres et plantations.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone à laquelle il s'applique.

ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I – Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

→ 1) *Les règles générales de l'urbanisme fixées :*

A- Par les articles R 111-2, R 111-15, R 111-21, R 111-4, qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les conditions sont de nature à :

- porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique (article R 111 -2) ; compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4) ;
- avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R 111-15) ;
- 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 (article R 111-21).

B – Par l'article R 111-15 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et qui peut n'être accordée 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.

→ 2) *Les articles L111-9, L111-10, et L313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :*

A – Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution des travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L110-10).
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative.
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par l'autorité compétente et dont les terrains concernés ont été délimités (article L 111-10).

B – A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique, et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C – Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.

D – Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris) l'intérieur de secteurs dits «secteurs sauvegardés», et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L313-2 alinéa 2).

→ 3) L'article L421-6 qui précise que :

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

→ 4) L'article L111-4 qui dispose que :

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

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

II – Prévalent sur les dispositions du PLU :

Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

III – Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE 4 – PERMIS DE DEMOLIR

Ne s'applique pas à la commune.

ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées au PLU.

ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par les risques suivants :

- mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux, aléa faible, Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- effondrement de cavités souterraines lié à la présence de deux puits de mine.
- Inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement. Celui-ci est identifié au plan de zonage et assorti de prescription réglementaires.
- sismicité de niveau 3 (aléa modéré). Il convient d'adapter les techniques de construction en application du décret 2010 – 1255 du 22/10/2010.
- présence d'engins de guerre dans le sol et le sous-sol.
- remontées de nappe suivant carte du BRGM.

ARTICLE 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Certains boisements de la commune sont concernés par un classement en tant qu'« espace boisé classé » au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations doivent être motivées par l'autorité compétente.

REGLES GENERALES D'URBANISME

***R.111.2**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

***R.111-3-1**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur depuis le 1er octobre 2007)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

***R.111-3-2**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur depuis le 1er octobre 2007)

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

***R.111.4**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur depuis le 1er octobre 2007) « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

***R.111.5**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur depuis le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

***R.111.6**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS***R.111.21**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

***R111-1 b**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007) : Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

TITRE II

Dispositions Applicables à la Zone Urbaine

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'espace bâti des trois hameaux, regroupant de l'habitat, des commerces, et services qui en sont le complément normal. Elle comprend un secteur Uc correspondant au site du cimetière et du futur crématorium.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone, secteur Uc y compris :

- les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge),
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées, par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public,
- le camping et le stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière,
- les caves et garages en sous-sol.

Sont interdits dans le secteur Uc :

- toute occupation du sol non liée au fonctionnement ou à l'aménagement du cimetière ou du crématorium.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans la zone U, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés,

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services,
- la reconstruction à l'identique,
- les piscines, sur la même unité foncière et même zone que l'habitation principale existante,
- les plans d'eau, sur la même unité foncière et même zone que l'habitation principale existante.

Sont admises dans le secteur Uc, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés,
- les constructions et installations inhérentes au fonctionnement du secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les accès directs aux voies départementales sont limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 - Voirie :

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°/ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire, du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Pour les eaux résiduaires des activités Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3°/ Eaux pluviales

Avant toute construction ou installation nouvelles, l'avis du gestionnaire du réseau devra être sollicité au préalable afin de connaître les prescriptions qui seront imposées par celui-ci sur les techniques d'infiltration ou de rejet des eaux à mettre en place selon la législation en vigueur.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

La construction principale doit être implantée avec un recul de 15 mètres maximum par rapport à la limite de voie.

Pour les constructions destinées à recevoir du public, ce recul maximal est porté à 20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, qui devra être réalisée sur le même emplacement.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne doit jamais être inférieure à 3 mètres minimum.

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie de desserte la construction en limite séparative est autorisée d'un seul côté.

A l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, la construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de reconstruction.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

La construction d'un abri de jardin, à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 mètres carrés d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur.

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

Entre deux bâtiment non contigus, il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres maximum par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'assise de la construction

La hauteur des constructions à usage d'activités et d'équipements ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'assise de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

Le projet 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 sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

2 - Dispositions particulières

Les constructions ou installations à usage d'activités ou accueil d'entreprises pourront être en bardage mat et/ou en bois de teinte naturelle, d'autres matériaux pourront être intégrés.

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

→ Clôtures situées en façade et en bordure de voie publique :

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des essences locales.

Les clôtures nouvelles peuvent être constituées

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 2 mètres maximum,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'un mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur,
- soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres,

et peuvent être doublées d'une haie d'essences locales.

→ Clôtures situées en fond de parcelle et en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Mur d'intimité

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur.

Afin de bénéficier d'une place de stationnement privée devant la clôture, les portails pourront être implantés en retrait de celle-ci, sur le domaine privé.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses)
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois,
- les plaques de béton brut, en clôture ou sur un bâtiment, les tôles et matériaux translucides ondulés.

ARTICLE U 12 -STATIONNEMENT

Principe

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

1 – Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux, il est exigé une place de stationnement maximum pour 50 à 150 m² de bureaux.

2 - Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale de plancher transformée, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Si c'est impossible, il doit justifier d'une concession de parking communal existant ou en cours de réalisation, et si ce n'est pas non plus le cas, il doit verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.322-17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Normes minimales concernant le stationnement des vélos :

(la dimension minimale d'une place de stationnement vélo doit être de 1,5 m²)

| Locaux | Places de vélo |
|--|---|
| Habitat collectif (résidence universitaire, foyer) | 1 par chambre |
| Lieux de travail | 1 pour 10 emplois |
| Ecole | 5 pour 10 élèves en provenance de moins de 5 km |
| Administration | 2 pour 10 guichets |
| Espace culturel | 1 pour 10 utilisateurs simultanés |
| Commerce de centre | 1 pour 100 m ² de surface de vente |

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

Toute implantation d'une construction à usage d'équipement ou d'activités doit faire l'objet d'un accompagnement paysager assurant son intégration au site et à son environnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces urbains réservés aux constructions à usage d'activités et à l'accueil d'entreprises.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge),
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées, par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public,
- le camping et le stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière,
- les caves et garages en sous-sol.
- les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.

- la reconstruction à l'identique.
- les logements réservés aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site pour la surveillance ou le fonctionnement des activités en présence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les accès directs aux voies départementales sont limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 - Voirie :

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°/ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire, du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Pour les eaux résiduaires des activités Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3°/ Eaux pluviales

Avant toute construction ou installation nouvelles, l'avis du gestionnaire du réseau devra être sollicité au préalable afin de connaître les prescriptions qui seront imposées par celui-ci sur les techniques d'infiltration ou de rejet des eaux à mettre en place selon la législation en vigueur

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions principales doivent observer un recul de 15 mètres maximum par rapport à la limite de voie.

Pour les constructions destinées à recevoir du public, ce recul maximum est porté à 20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, qui devra être réalisée sur le même emplacement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de reconstruction.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Entre deux bâtiment non contigus, il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80%.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas excéder 10 mètres maximum par rapport au niveau moyen du terrain sous l'assise de la construction

La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 12 mètres maximum hors dispositifs techniques (mât, cheminée,....) par rapport au niveau moyen du terrain sous l'assise de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

Le projet 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 sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières

Les constructions ou installations à usage d'activités ou accueil d'entreprises pourront être en bardage mat et/ou en bois de teinte naturelle, d'autres matériaux pourront être intégrés.

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

→ Clôtures situées en façade et en limites séparatives elles seront d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois,
- les plaques de béton, en clôture ou sur un bâtiment.

ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT

Principe

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

1 – Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- pour les constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux, il est exigé une place de stationnement maximum pour 50 à 150 m² de bureaux.

2 - Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale des surfaces de plancher transformée, développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Si c'est impossible, il doit justifier d'une concession de parking communal existant ou en cours de réalisation, et si ce n'est pas non plus le cas, il doit verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.322-17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Normes minimales concernant le stationnement des vélos :

(la dimension minimale d'une place de stationnement vélo doit être de 1,5 m²)

| Locaux | Places de vélo |
|--------------------|---|
| Lieux de travail | 1 pour 10 emplois |
| Commerce de centre | 1 pour 100 m ² de surface de vente |

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

Toute implantation d'une construction à usage d'équipement ou d'activités doit faire l'objet d'un accompagnement paysager assurant son intégration au site et à son environnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à des terrains non équipés destinés à l'urbanisation future à court ou moyen terme sous forme d'aménagement d'ensemble au fur et à mesure des aménagements de la zone, destiné à recevoir de l'habitat et des activités non nuisantes qui en sont le complément normal.

Les opérations d'aménagement réalisées dans les zones 1AU doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L 123-1 16 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les opérations d'aménagement doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L 123-1 16 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation ou de services sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.
- les commerces dans la limite de 50 m² de surface de vente.
- les clôtures respectant les prescriptions de l'article 1AU11.
- les affouillements ou exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées.
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone ainsi que ceux qui sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- les piscines, sur la même unité foncière que l'habitation principale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les accès directs aux voies départementales sont limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 - Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°/ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire, du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux pluviales

Avant toute construction ou installation nouvelles, l'avis du gestionnaire du réseau devra être sollicité au préalable afin de connaître les prescriptions qui seront imposées par celui-ci sur les techniques d'infiltration ou de rejet des eaux à mettre en place selon la législation en vigueur

3 – Réseaux divers

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lors de la création d'une voie nouvelle.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de voie.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies ou en angle de voie, le recul s'applique à la façade principale de la construction.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne doit jamais être inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie

- à l'extérieur de cette bande :

. lorsque leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres maximum par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'assise de la construction.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous 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 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.

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction.

Clôtures des constructions à usage d'habitation

Sont interdits :

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois.

Les plaques de béton brut, en clôture ou sur un bâtiment, les tôles et matériaux translucides ondulés, autres qu'en toiture sur des bâtiments annexes de faible volume.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- il doit être aménagé un minimum de 2 places par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les bâtiments à usage d'activités repris à l'article 1AU2 :

- il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette créée pour ces locaux.

Normes minimales concernant le stationnement des vélos :

(la dimension minimale d'une place de stationnement vélo doit être de 1,5 m²)

| Locaux | Places de vélo |
|--|---|
| Habitat collectif (résidence universitaire, foyer) | 1 par chambre |
| Commerce de centre | 1 pour 100 m ² de surface de vente |

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, doivent être prévus des espaces communs de détente, réellement aménagés et représentant une surface de 10% minimum de la superficie de l'opération. La superficie totale prévue en espaces verts doit se répartir dans l'ensemble de l'opération concernée, et ne pas être réalisée d'un seul tenant.

Les plantations doivent obligatoirement être composées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions Applicables à la Zone Agricole

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée, au titre de l'activité agricole.

Elle comprend un secteur Ai correspondant à une zone humide présentant un risque d'inondation.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2 sont interdits.

En outre, dans le secteur Ai, toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1-Rappel :

- les bâtiments à usage d'activité agricole doivent respecter les conditions de distance en vigueur, notamment en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et au règlement sanitaire départemental ;
- les occupations du sol ne sont autorisées qu'à condition de ne pas compromettre le captage d'eau potable.

2 – Sont admises, si elles respectent les conditions et occupations du sol suivantes :

–Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création et l'extension de bâtiments agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de matériaux sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter toute nuisance polluante et visuelle.
 - Les affouillements liés aux travaux hydrauliques et d'irrigation.
 - Les constructions à usage d'habitations nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
 - Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

-Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural

- Les centres équestres, hors activités de spectacle.
- Les fermes – auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
- Le camping à la ferme répondant à définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité, ainsi que les annexes sanitaires liées au camping à la ferme.
- Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
- Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

-Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Dans le secteur Ai ne sont autorisés que :

- Les affouillements liés aux travaux hydrauliques strictement nécessaires à l'activité agricole.

Dans le secteur Ai, les réparations ou reconstructions de biens sinistrés ne peuvent être autorisés que si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite. En conséquence, la reconstruction après destruction par une crue torrentielle ne peut être autorisée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 - Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°/ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire, du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Pour les eaux résiduaires des activités, sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3°/ Eaux pluviales

Avant toute construction ou installation nouvelles, l'avis du gestionnaire du réseau devra être sollicité au préalable afin de connaître les prescriptions qui seront imposées par celui-ci sur les techniques d'infiltration ou de rejet des eaux à mettre en place selon la législation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, le raccordement peut être autorisé dans le respect des prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau.

c) Eaux résiduaires agricoles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception du secteur Ai qui est inconstructible :

- Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de voie.

Ce recul est porté à 20 mètres par rapport à la limite des routes départementales.

- Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant. Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas en cas de reconstruction.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de l'habitation existante.

Toutefois l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peut être autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sur une même parcelle, sauf contraintes techniques dûment motivées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres maximum par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'assise de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres, maximum, sauf contrainte technique ou éléments de bâtiments de faible emprise, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'assise de la construction.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages naturels.

2 – Dispositions particulières

Les constructions à usage d'activité agricole peuvent être réalisées en bardage, sous réserve que celui-ci soit de teinte foncée et mate.

Sont interdits

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que les tôles nervurées.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques ou privées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute implantation d'une construction à usage d'activités doit faire l'objet d'un accompagnement paysager assurant son intégration au site et à son environnement.

Les plantations doivent obligatoirement être composé d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère. La zone **N stricte** correspond au pourtour de la commune classé en ZNIEFF, comprenant également des espaces boisés.

Elle comprend **8** secteurs :

- **le secteur Nh** : zone naturelle reprenant l'habitat diffus pour lequel seules les extensions et annexes limitées sont autorisées ;
- **le secteur Nhi** : zone naturelle reprenant l'habitat diffus pour lequel seules les extensions et annexes limitées sont autorisées et présentant un risque d'inondation;
- **le secteur Ni** : zone naturelle présentant un risque d'inondation ;
- **le secteur Nli** : zone naturelle réservée aux activités de loisirs liées à la pêche et présentant un risque d'inondation;
- **le secteur Nm** : zone naturelle correspondant au périmètre du puits de mine.
- **le secteur Npi** : zone naturelle correspondant au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable.
- **le secteur Npr** : zone naturelle correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable.
- **le secteur Npri** : zone naturelle correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable et présentant un risque d'inondation.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nh – Nhi - Ni – Nli –Npi – Npr et Npri :

-Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Toute construction est interdite dans le secteur Nm.

Dans les secteurs « i », les réparations ou reconstructions de biens sinistrés ne peuvent être autorisés que si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite. En conséquence, la reconstruction après destruction par une crue torrentielle ne peut être autorisée.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N, secteurs y compris à l'exception des secteurs Nhi, Ni, Npri et Nm :

- la reconstruction de bâtiments qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, si la surface de plancher hors œuvre nette effective du bâtiment ne s'en trouve pas augmentée
- les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation du sol admises.

Dans le secteur Nh :

-l'extension des habitations existantes, si elle n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol.

-la construction de bâtiments annexes, garages, abris de jardins, liés à une habitation existante sur la même unité foncière dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur.

Dans le secteur Nli :

- les constructions à vocation touristiques et de loisirs dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs Npi et Npr :

- les constructions et équipements liés au fonctionnement du captage d'eau potable.

Dans le secteur Ni :

- les affouillements liés aux travaux hydrauliques strictement nécessaires.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 - Voirie

La voirie doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°/ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire, du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des secteurs Ni et Nm qui sont inconstructibles, dans la zone N et les secteurs Nh, Nhi, Nli, Npi, Npr et Npri :

Toute construction ou installation doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie.

Ce recul est porté à 20 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peut être autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance de 4 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Nh, Nhi et Nli, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh et Nhi, les extensions ne pourront excéder la hauteur de la construction existante.

Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit se faire à l'identique de hauteur que la construction existante auparavant.

En outre, dans les secteurs Nhi et Nli, le premier plancher doit présenter une rehausse de +70 cm par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur Nli, la hauteur des constructions autorisées est limitée à un rez-de-chaussée et à 5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt de sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières aux secteurs Nh et Nhi :

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

→ Clôtures situées en façade et en bordure de voie publique :

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des essences locales.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses)
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois,
- les plaques de béton brut, en clôture ou sur un bâtiment, les tôles et matériaux translucides ondulés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront obligatoirement être composées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI

Annexe

**Liste des essences locales
pouvant être recommandées dans le cadre du règlement du Plan Local
d'Urbanisme**

Arbres et arbustes caducs

- Aubépine (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*) (soumise à autorisation)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Bourdainne (*Frangula alnus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resistens*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

Arbustes persistants et semi-persistants

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wisteria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)