

TITRE I

Dispositions Générales du Plan

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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 distinguée en trois entités :

La zone UA correspond à l'espace bâti du centre-bourg, regroupant de l'habitat, des équipements et services qui en sont le complément normal. Elle comprend :

- des secteurs UAi1 présentant un risque d'inondation, correspondant à un aléa faible-moyen (aléa de référence du PPRI de la Selle).

- des secteurs UAi2 présentant un risque d'inondation, correspondant à un aléa fort-très fort (aléa de référence du PPRI de la Selle).

La zone UB correspond à l'espace bâti périphérique. Elle comprend :

- des secteurs UBcm correspondant aux cimetières communaux et militaires ;

- des secteurs UBcs présentant un risque d'effondrement de cavités souterraines ;

- des secteurs UBi présentant un risque d'inondation lié au ruissellement ;

- des secteurs UBi1 présentant un risque d'inondation, correspondant à un aléa faible-moyen (aléa de référence du PPRI de la Selle) ;

- des secteurs UBi2 présentant un risque d'inondation, correspondant à un aléa fort-très fort (aléa de référence du PPRI de la Selle) ;

- un secteur UBji correspondant à des jardins faisant office de zone d'expansion de crue en zone urbaine ;

- un secteur UBs correspondant aux équipements sportifs.

La zone UE correspond aux zones d'activités. La zone UE est concernée par la présence d'un site pollué.

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 à vocation principale d'habitat.

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 présentant un risque d'inondation lié au ruissellement.

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 aux espaces boisés remarquables, et à la ZNIEFF.

Elle comprend 2 secteurs:

- **Ni** : zone naturelle inondable

- **Nsi** : zone naturelle soumise à un risque d'inondation aléa très fort à faible (zone naturelle sportive faisant fonction de zone d'expansion de crue).

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 vocations de chacune des zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en deux sections :

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 : Supprimé par la loi ALUR
- 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.
- Article 14 : Supprimé par la loi ALUR
- Article 15 : Performance énergétique et environnementale
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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, y 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 conjoignent 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

La démolition est soumise à autorisation.

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 NATURELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

La commune est concernée par le risque d'inondation (Plan de Prévention des Risques Inondations prescrit le 11/08/2014 et non approuvé à ce jour). Celui-ci est identifié au plan de zonage et assorti de prescriptions réglementaires.

La commune est concernée par le risque d'inondation lié au phénomène de remontées de nappes.

La commune est soumise à un risque de sismicité de niveau 3 (aléa modéré). Des techniques de construction adéquates doivent être mise en œuvre pour les constructions nouvelles selon leur catégorie d'importance.

La commune est concernée par un risque d'effondrement de carrière souterraine.

ARTICLE 7 – 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.111.4**

(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.111.15**

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

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

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.

TITRE II

Dispositions Applicables à la Zone Urbaine

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à l'espace bâti du centre-bourg, regroupant de l'habitat, des équipements et services qui en sont le complément normal.

Elle comprend :

- des secteurs UAi1 présentant un risque d'inondation, correspondant à un aléa faible-moyen (aléa de référence du PPRI de la Selle).
- des secteurs UAi2 présentant un risque d'inondation, correspondant à un aléa fort-très fort (aléa de référence du PPRI de la Selle).

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UA, secteurs UAi1 et UAi2 y compris :

- les parcs d'attractions susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge),
- les installations 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.

En outre, sont interdits dans les secteurs UAi2 :

- toute nouvelle construction, extension, etc... est interdite, sauf les seules exceptions prévues à l'article 2,
- les caves et garages en sous-sol,
- la reconstruction après sinistre « inondation ».

En outre, est interdit dans les secteurs UAi1 et UAi2 :

- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau (mise en sécurité) des constructions et des accès .

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 pouvant comporter 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 après sinistre dans le respect de l'article 11 du présent règlement,
- les piscines, sur la même unité foncière que l'habitation principale existante,
- les plans d'eau, sur la même unité foncière que l'habitation principale existante, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Sont admises dans le secteur UAi1, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les constructions, installations, ouvrages, travaux, changement de destination, etc... ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance.
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Sont admises dans le secteur UAi2, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- seules peuvent être autorisées les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité, ainsi que l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées.
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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, 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 plateforme 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 définitive 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). Elles ne doivent pas desservir plus de 8 logements.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

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). En l'absence de réseau collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif à la parcelle sont autorisés. Le choix du type de dispositif et son dimensionnement devront tenir compte de la taille de la construction, de la surface disponible sur la parcelle et de ses caractéristiques pédologiques (type de sol, perméabilité, hydromorphie) et des exutoires possibles.

b) eaux pluviales

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 - Réseaux divers

Tout raccordement électrique est soumis à l'accord préalable des services concernés (ERDF...).

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

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

La façade avant des constructions principales doit être implantée avec un recul maximal compris entre 5 et 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie. La continuité du front bâti doit être assurée par l'implantation d'une clôture (mur, muret, dispositif à claire-voie, haie) en limite d'emprise de la 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 peut être réalisée sur le même emplacement, ni dans le cas d'une construction en « dent creuse », qui doit s'aligner sur l'une des deux constructions voisines à usage d'habitation.

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 au faitage et jamais inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur d'une bande de 10 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte, la construction en limite séparative est autorisée d'un seul côté.

A l'extérieur de la bande de 10 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 15 mètres carrés et 2,50 mètres de hauteur.

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

Entre deux bâtiments 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

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'activités et d'équipements ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au minimum au même niveau que l'axe de la chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction, qui peut être réalisée à l'identique.

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 teintes dominantes des façades doivent permettre une bonne intégration dans le paysage.

Les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges.

La volumétrie des toitures des nouvelles constructions doit être similaire à l'une ou l'autre des toitures des constructions situées sur les parcelles limitrophes dans le cas de constructions en mitoyenneté.

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

Les citernes à gaz liquéfié, à eau 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 (à l'exception des éoliennes) doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

→ 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

- d'une haie vive d'essences locales,

ou

- 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,

ou

- 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.

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.

Il n'est pas fixé de longueur limite pour les haies végétales.

En outre, dans le secteur UAi, les clôtures doivent présenter une transparence à l'écoulement.

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...).

Toute intervention sur un élément identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

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.

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.
- pour les constructions à usage de service, de commerce, d'artisanat et de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de locaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, qui doivent bénéficier d'une place de stationnement maximum sur la propriété.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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 (voir liste en annexe).

Dans les secteurs UAi1 et UAi2 : les aires de stationnement devront être traitées de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'espace bâti périphérique.

Elle comprend :

- des secteurs **UBcm** correspondant aux cimetières communaux et militaires ;
- des secteurs **UBcs** présentant un risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- des secteurs **UBi** présentant un risque d'inondation lié au ruissellement ;
- des secteurs **UBi1** présentant un risque d'inondation, correspondant à un aléa faible-moyen (aléa de référence du PPRI de la Selle) ;
- des secteurs **UBi2** présentant un risque d'inondation, correspondant à un aléa fort-très fort (aléa de référence du PPRI de la Selle) ;
- un secteur **UBji** correspondant à des jardins faisant office de zone d'expansion de crue en zone urbaine ;
- un secteur **UBs** correspondant aux équipements sportifs.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UB, secteurs y compris :

- les parcs d'attractions susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge),
- les installations 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.

En outre, sont interdits dans le secteur UBi2 :

- toute nouvelle construction, extension, etc... sauf les seules exceptions prévues à l'article 2,
- les caves et garages en sous-sol,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau (mise en sécurité) des constructions et des accès.

Dans le secteur UBji, zone d'expansion de crue, toute construction est interdite.

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

Sont admises dans la zone UB, 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 pouvant comporter 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,
- les commerces,
- les piscines, sur la même unité foncière que l'habitation principale existante,
- les plans d'eau, sur la même unité foncière que l'habitation principale existante.

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

- les constructions et occupations du sol liées au fonctionnement du cimetière.

Dans les secteurs UBi (ruissellement) et UBi1 :

- les constructions, installations, ouvrages, travaux, changement de destination, etc... ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance.
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les secteurs UBi2 :

- seules peuvent être autorisées les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité, ainsi que l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées.
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

- les constructions et occupations du sol liées au fonctionnement des équipements sportifs.

Dans le secteur UBcs :

- les constructions, installations, etc...ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance. L'infiltration des eaux pluviales est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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, 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 plateforme 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 définitive 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). Elles ne peuvent desservir plus de 8 logements.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

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).

En l'absence de réseau collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif à la parcelle sont autorisés. Le choix du type de dispositif et son dimensionnement devront tenir compte de la taille de la construction, de la surface disponible sur la parcelle et de ses caractéristiques pédologiques (type de sol, perméabilité, hydromorphie) et des exutoires possibles.

b) eaux pluviales

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 - Réseaux divers

Tout raccordement électrique est soumis à l'accord préalable des services concernés (ERDF...).

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

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

La façade avant des constructions principales doit être implantée avec un recul maximal compris entre 5 et 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, qui peut être réalisée sur le même emplacement, ni dans le cas d'une construction en « dent creuse », qui doit s'aligner sur l'une des deux constructions voisines à usage d'habitation.

Afin de bénéficier d'une place de stationnement privée devant la clôture, les portails doivent être implantés en retrait de celle-ci de 3 m, sur le domaine privé, à condition qu'une distance d'au moins 5 mètres puisse être maintenue entre le portail et la porte d'accès au garage ou la façade de l'habitation si celle-ci ne dispose pas de garage.

ARTICLE UB 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 au faitage et jamais inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte, la construction en limite séparative est autorisée d'un seul côté.

A l'extérieur de la bande de 15 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 15 mètres carrés et 2,50 mètres de hauteur.

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

Entre deux bâtiments 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 UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'activités et d'équipements ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel, sauf contraintes techniques ou bâtiment et élément de faible emprise (cheminée, silo...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction, qui peut être réalisée à l'identique.

Dans les secteurs UBi :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'activités et d'équipements ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Dans le secteur UBs :

La hauteur des constructions à usage d'activités et d'équipements ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE UB 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 teintes dominantes des façades doivent permettre une bonne intégration dans le paysage.

Les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges.

La volumétrie des toitures des nouvelles constructions doit être similaire à l'une ou l'autre des toitures des constructions situées sur les parcelles limitrophes dans le cas de constructions en mitoyenneté.

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 paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie (à l'exception des éoliennes) 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

- d'une haie vive d'essences locales,

ou

- 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,

ou

- 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.

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.

Il n'est pas fixé de longueur limite pour les haies végétales.

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...).

Toute intervention sur un élément identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE UB 12 -STATIONNEMENT

Principe

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

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.
- pour les constructions à usage de service, de commerce, d'artisanat et de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de locaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, qui doivent bénéficier d'une place de stationnement maximum sur la propriété.

ARTICLE UB 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 (voir liste en annexe).

Dans les secteurs Ubi, UBi1 et UBi2 : les aires de stationnement devront être traitées de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux zones d'activités. Elle est concernée par la présence d'un site pollué (BASOL).

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone UE :

- les parcs d'attractions susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge),
- les installations 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.

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

Sont admises dans la zone UE, 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 pouvant comporter 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 au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'activités industrielles.
- la reconstruction à l'identique après sinistre
- les constructions à usage d'habitation réservées aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site pour la surveillance ou le fonctionnement des activités en présence.

En outre, pour le site Basol (pollution), sont autorisées toutes les constructions et installations ci-dessus sous réserve que l'état de pollution du site soit compatible avec l'usage envisagé.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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, 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 UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2 - Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

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).

b) eaux pluviales

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

c) 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 – Réseaux divers

Tout raccordement électrique est soumis à l'accord préalable des services concernés (ERDF...).

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

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

La façade avant des constructions principales doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

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

ARTICLE UE 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 4 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 UE 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 UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel (hors contraintes techniques telles que silos, cheminées...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction, qui peut être réalisée à l'identique.

ARTICLE UE 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 teintes dominantes des façades doivent permettre une bonne intégration dans le paysage.
Les façades des bâtiments à usage d'activités doivent présenter une couleur foncée et mate.

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 (à l'exception des éoliennes) 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

- d'un mur plein d'une hauteur de 2 mètres maximum,

ou

- 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,

ou

- 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.

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...).

ARTICLE UE 12 -STATIONNEMENT

Principe

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

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.
- 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.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

La construction de bâtiments à usage d'activités doit faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère, permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement.

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 (voir liste en annexe).

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

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'un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat.

Les zones 1AU sont soumises à une servitude édictée au titre de l'article L 123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme, y obligeant la réalisation de 15% de logements locatifs sociaux, et d'un minimum de 20% de logements en accession à la propriété pour toute opération d'aménagement.

La zone 1AU située au lieu-dit « La Couture » est concernée pour partie par une zone à dominante humide du SDAGE. La préservation de cette dernière doit être prise en compte dans l'aménagement de la zone.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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 constructions à usage d'habitation ou de services sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone,
- les commerces,
- 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, 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 plate-forme 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 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). Elles ne peuvent desservir plus de 8 logements.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de part sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

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). En l'absence de réseau collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif à la parcelle sont autorisés. Le choix du type de dispositif et son dimensionnement devront tenir compte de la taille de la construction, de la surface disponible sur la parcelle et de ses caractéristiques pédologiques (type de sol, perméabilité, hydromorphie) et des exutoires possibles.

b) eaux pluviales

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 – Réseaux divers

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

La façade des constructions principales doit être implantée à 5 mètres minimum et 15 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies, cette disposition ne s'applique qu'à la façade ou au pignon principal de la construction, le recul de l'autre façade ou pignon pouvant être ramené à 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie qui la/le borde.

Afin de bénéficier d'une place de stationnement privée devant la clôture, les portails doivent être implantés en retrait de celle-ci de 3 m, sur le domaine privé, à condition qu'une distance d'au moins 5 mètres puisse être maintenue entre le portail et la porte d'accès au garage ou la façade de l'habitation si celle-ci ne dispose pas de garage.

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 doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage, et jamais inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est toutefois autorisée

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie de desserte,

- 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 15 m² 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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur absolue des constructions à usage de commerces et services autorisés ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Principe général

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.

2 – Dispositions particulières

Les teintes dominantes des façades doivent permettre une bonne intégration dans le paysage.

Les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges.

La volumétrie des toitures des nouvelles constructions doit être similaire à l'une ou l'autre des toitures des constructions situées sur les parcelles limitrophes dans le cas de constructions en mitoyenneté.

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

Les paraboles doivent être invisibles depuis le domaine public.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit prévoir l'implantation de colonnes enterrées pour le stockage des déchets.

Les clôtures en façade à rue seront constituées, soit par un mur de 1 mètre maximum de hauteur en harmonie avec les matériaux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie d'essences locales, soit d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie d'essences locales, soit d'une haie d'essences locales doublée éventuellement d'un grillage. Quel que soit le type de clôture, celle-ci ne peut excéder 1 mètre 80 de hauteur totale.

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...).

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 sur la parcelle, garage y compris.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, qui doivent bénéficier d'une place de stationnement maximum sur la propriété.

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 (voir liste en annexe).

En limite des zones 1AU et des zones A et N, une haie d'essences locales (arbres, arbustes...) homogène, persistante ou marcescente, doit être plantée afin d'assurer la transition entre cet espace bâti et les espaces naturels alentours.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

TITRE IV

Dispositions Applicables à la Zone Agricole

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** 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 Acs** présentant un risque d'effondrement de cavités souterraines.
- un **secteur Ai** 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.

Dans le secteur Acs et Ai, toute construction nouvelle 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.

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 indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole, 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 quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole 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 activités agricoles définies par l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime :
 - Les centres équestres, hors activités de spectacle.
 - 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.
- Pour les constructions à usage d'habitation en zone A, sont autorisés :
 - L'extension des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, si elle n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, dans la limite totale de 30 m² autorisés toutes autorisations du sol confondues, ainsi que la construction de bâtiments annexes, garages, abris de jardins, vérandas, liés à une habitation existante sur la même unité foncière dans la limite de 10m². Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole.

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

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) **eaux usées domestiques**

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).

En l'absence de réseau collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif à la parcelle sont autorisés.

Le choix du type de dispositif et son dimensionnement devront tenir compte de la taille de la construction, de la surface disponible sur la parcelle et de ses caractéristiques pédologiques (type de sol, perméabilité, hydromorphie) et des exutoires possibles. Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux pluviales

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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.

3 – Réseaux divers

Tout raccordement électrique est soumis à l'accord préalable des services concernés (ERDF...).

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

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

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Ce recul est porté à 20 mètres minimum par rapport à l'emprise 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 un étage + un niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contrainte technique ou éléments de bâtiments de faible emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.

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 teintes dominantes des façades doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage: les couleurs vives sont proscrites.

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

Les constructions à usage d'activité agricole peuvent être réalisées en bois ou bardage métallique, sous réserve que ce dernier soit de teinte foncée et mate.

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...).

Toute intervention sur un élément identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

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

Un aménagement paysager (plantation d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site (voir liste en annexe).

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** correspond aux espaces boisés remarquables, et à la ZNIEFF.

Elle comprend 2 secteurs:

- **Ni** : zone naturelle inondable correspondant au risque d'inondation aléa très fort à faible (PPRI de la Selle).
- **Nsi** : zone naturelle inondable correspondant au risque d'inondation aléa très fort à faible (PPRI de la Selle ; zone naturelle sportive faisant fonction de zone d'expansion de crue).

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.
- Toute construction dans les secteurs Ni et Nsi.

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 :

- la reconstruction des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, si la surface de plancher hors œuvre nette effective du bâtiment au moment du sinistre ne s'en trouve pas augmentée
- les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- l'extension des constructions à usage d'habitation destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, si elle n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, dans la limite totale de 30 m² autorisés toutes autorisations du sol confondues, ainsi que la construction de bâtiments annexes, garages, abris de jardins, vérandas, liés à une habitation existante sur la même unité foncière dans la limite de 10m². Cette extension ne devra pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ni :

- les extensions ne sont autorisées que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et ne portant pas atteinte à la sécurité ou la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance.
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau (mise en sécurité) des constructions et des accès .

Dans le secteur Nsi:

- les aménagements liés au stade ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance. ,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau (mise en sécurité) des constructions et des accès .

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

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

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).

En l'absence de réseau collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif à la parcelle sont autorisés. Le choix du type de dispositif et son dimensionnement devront tenir compte de la taille de la construction, de la surface disponible sur la parcelle et de ses caractéristiques pédologiques (type de sol, perméabilité, hydromorphie) et des exutoires possibles.

b) Eaux pluviales

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Tout raccordement électrique est soumis à l'accord préalable des services concernés (ERDF...).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

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

Toute construction devra observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.
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.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée.

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.

2 - Dispositions particulières:

Les teintes dominantes des façades doivent permettre une bonne intégration dans le paysage.

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 enterrées ou masquées par des plantations d'essences locales.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser 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 doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale d'un mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie d'essences locales ou d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

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...).

Toute intervention sur un élément identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent obligatoirement être composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en proportion au moins équivalentes.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI

Définitions

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes du PLU, ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité.

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant :

- à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ;
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un PLU pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable au tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéficiaire duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions prévues aux articles L.230-1 et suivants.

ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER

Extrait de l'article L123-1-5-III-2°:

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Extrait de l'article R421-17 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

Extrait de l'article R421-23 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les PLU 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, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols 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 défrichement prévue à l'article 157 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 PLU rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu 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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un PLU 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 des livres I et II du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- 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.

La décision prescrivant l'élaboration d'un PLU peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par le décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un PLU a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421-2.1 à L.421-2.8. Toutefois, par dérogation aux modalités prévues aux dispositions de la loi n°82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L.421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables.
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour est assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.

TITRE VII

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*)
- Bourdaine (*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 catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- 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 racemsa*)
- 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 (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)