

TITRE I

Dispositions Générales du Plan

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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 quatre entités :

La zone UA correspond à l'espace bâti du centre-ville, regroupant de l'habitat, des équipements et services qui en sont le complément normal. La zone UA comporte un secteur **UAa** correspondant au centre commerçant de la ville, des secteurs **UAi** et **UAai** soumis à un risque d'inondation faible, et un secteur **UAj** correspondant aux fonds de jardins de parcelles bâties.

La zone UB correspond à l'espace bâti périphérique. La zone UB comporte un secteur **UBi** soumis à un risque d'inondation faible et un secteur **UBj** correspondant aux fonds de jardins de parcelles bâties.

La zone UC correspond à l'espace bâti du hameau d'Ovillers. La zone UC comporte un secteur **UCc** soumis à un risque d'effondrement de carrières souterraines.

La zone UE correspond aux zones d'activités. La zone UE comporte un secteur **UEi** soumis à un risque d'inondation faible.

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.

La zone 2AUe correspond à des terrains non équipés destinés à l'urbanisation future à long terme sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble, destiné à recevoir des activités économiques.

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 **Ah** où préexistent des habitations non agricoles, un secteur **Ahu** à caractère humide, un secteur **Ai1** soumis à un risque d'inondation faible, un secteur **Ai2** soumis à un risque d'inondation moyen, et un secteur **Ar** soumis à un risque de 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 abords des cours d'eau et aux ZNIEFF.

Elle comprend en outre 6 secteurs :

- **Ne** : zone naturelle correspondant au site de la station d'épuration

- **Nei1** : zone naturelle correspondant au site de la station d'épuration et soumise à un risque d'inondation faible

- **Nei2** : zone naturelle correspondant au site de la station d'épuration et soumise à un risque d'inondation moyen

- **Nh** : zone naturelle où préexistent des habitations diffuses non agricoles

- **Nhi** : zone naturelle où préexistent des habitations diffuses non agricoles et soumis à un risque d'inondation faible

- **Ni** : zone naturelle présentant un risque d'inondation faible.

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

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

SECTION 1 – NATURE DE L' OCCUPATION DU SOL

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voirie.
- Article 4 : Desserte par les réseaux.
- Article 5 : Superficie des terrains.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol.
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur.
- Article 12 : Stationnements.
- Article 13 : Espaces libres et plantations.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

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

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

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

- porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique (article R 111 -2) ; compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4) ;
- avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R 111-15) ;
- porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

B – Par l'article R 111-15 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et qui peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

A – Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

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

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

D – Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles, 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 conjuguent avec les dispositions du PLU :

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

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

ARTICLE 4 – PERMIS DE DEMOLIR

Ne s'applique pas à la commune.

ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES 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. Celui-ci est identifié au plan de zonage et assorti de prescriptions réglementaires.

La commune est soumise au risque d'effondrement de carrières souterraines. Celui-ci est identifié au plan de zonage et assorti de prescriptions réglementaires.

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 le risque de transport de marchandises dangereuses.

La commune est concernée par le risque lié à la présence d'engins de guerre dans le sol et le sous-sol.

La commune est concernée par le phénomène de remontée de nappes. Dans les secteurs de nappe sub-affleurante et de sensibilité forte à très forte, certaines dispositions constructives peuvent être conseillées : l'infiltration à la parcelle est à proscrire : pour les constructions neuves, surélévations suffisantes afin de limiter l'eau dans les bâtis, transparence à l'écoulement pour les clôtures et une mise en sécurité (en hauteur) des réseaux électriques et téléphoniques ; éventuellement mise en place d'une solution technique efficace pour que les parois enterrées ne soient pas confrontées aux remontées capillaires (cuvelage, imperméabilisation, ou revêtement d'étanchéité).

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Selle, les dispositions de l'article R11-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones inondables identifiées au-delà de l'AZI de la Selle. Une cartographie de ces zones et une fiche technique relative aux mesures applicables sont annexées au présent règlement, et opposables dans le cadre de l'instruction des autorisations du sol.

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.111-3-1**

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

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

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

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

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

***R.111.4**

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

***R.111.5**

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

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

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

***R.111.6**

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

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

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS***R.111.21**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

***R111-1 b**

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

TITRE II

Dispositions Applicables à la Zone Urbaine

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'espace bâti du centre-ville.

La zone UA comporte un secteur **UAa** correspondant au centre commerçant de la ville, des secteurs **UAI** et **UAai** soumis à un risque d'inondation faible, et un secteur **UAj** correspondant aux fonds de jardins de parcelles bâties.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Selle, les dispositions de l'article R11-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones inondables identifiées au-delà de l'AZI de la Selle. Une cartographie de ces zones et une fiche technique relative aux mesures applicables sont annexées au présent règlement, et opposables dans le cadre de l'instruction des autorisations du sol.

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, tous secteurs y compris :

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

En outre, sont interdits dans les secteurs UAI et UAai :

- les caves et garages en sous-sol.
- La reconstruction après destruction par une crue torrentielle.
- Les remblais non nécessaires aux constructions.

En outre, sont interdits dans le secteur UAj:

- les constructions de plus de 20 m².

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

Sont admises dans la zone UA et dans le secteur UAa, 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 extensions d'exploitations agricoles préexistantes dans la zone dans le respect de la réglementation en vigueur,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services,
- la reconstruction à l'identique après sinistre,
- 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 les secteurs UAi et UAai, 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 prise en compte du risque d'inondation dans les travaux d'aménagement,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour les riverains 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 sous réserve des prescriptions énoncées aux articles UA1, UA9 et UA10 du présent règlement.

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

- les abris de jardin et annexes non habitables de 20 m² de superficie maximum.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - Accès :

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

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

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

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

2 - Voirie :

Aucune voie automobile 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 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 autonomes à la parcelle sont autorisés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et dans la mesure où ils seront mis hors service pour raccorder la parcelle au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

b) **eaux pluviales**

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont obligatoires sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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 de 10 mètres par rapport à la 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.

Elles ne s'appliquent pas non plus dans le cas de réaménagement de friches ni dans la cas d'opérations groupées.

Dans le cadre de ces exceptions, un mur de clôture d'une hauteur de deux mètres maximum doit être réalisé dans les mêmes matériaux que les constructions voisines en limite d'emprise de la voir afin de respecter l'uniformité de la rue.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 20 mètres carrés et 2,50 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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 3 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

Dans les secteurs UAi et UAai, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain, compte tenu des constructions existantes. Dans le cas où les 40% sont déjà atteints, de nouvelles constructions destinées à l'amélioration du confort et de l'habitabilité de l'existant sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA, tous secteurs y compris :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages 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 15 mètres par rapport au sol naturel.

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

Entre outre, dans les secteurs UAi et UAai :

Le premier plancher des constructions doit présenter une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport à la cote maximale atteinte par l'eau (en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de la Selle annexé au PLU).

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 être discrètes, permettant 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, les échangeurs thermiques ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis les voies publiques. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être de couleur identique au support sur lequel elles sont installées (mur, toiture...).

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

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur sont autorisées.

Dans les secteurs UA1 et UAai, les clôtures pleines sont interdites.

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, secteurs y compris :

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

En outre, dans les secteurs UAa et UAai, la suppression des vitrines commerciales en façade est également interdite.

ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT

Principe

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place 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.

2 - *Dispositions particulières :*

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

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

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

Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et de leur desserte en transport en commun.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

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

En aucun cas, les plantations qui dépassent 2m de haut ne peuvent être implantées à moins de 4m du bord de chaussée, pour les voies de première et deuxième catégorie ; et à moins de 2,50m pour les voies de troisième catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'espace bâti périphérique.

Elle comporte un secteur **UBi** soumis à un risque d'inondation, et un secteur **UBj** correspondant aux fonds de jardins de parcelles bâties.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Selle, les dispositions de l'article R11-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones inondables identifiées au-delà de l'AZI de la Selle. Une cartographie de ces zones et une fiche technique relative aux mesures applicables sont annexées au présent règlement, et opposables dans le cadre de l'instruction des autorisations du sol.

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

En outre, sont interdits dans le secteur UBi :

- les caves et garages en sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne pas pour objectif la mise en sécurité des personnes et des biens.
- La reconstruction après destruction par une crue torrentielle
- Les remblais non nécessaires aux constructions.

En outre, sont interdits dans le secteur UBj :

- les constructions de plus de 20 m².

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 extensions d'exploitations agricoles préexistantes dans la zone dans le respect de la réglementation en vigueur,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services,
- la reconstruction à l'identique après sinistre,
- 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 UBi, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services,
- la reconstruction après sinistre sous réserve du respect des prescriptions des articles UB9 et UB10.

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

- les abris de jardin et annexes non habitables de 20 m² de superficie maximum.

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, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

2 - Voirie :

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de 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 autonomes à la parcelle sont autorisés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et dans la mesure où ils seront mis hors service pour raccorder la parcelle au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

b) **eaux pluviales**

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont obligatoires sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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 de 15 mètres par rapport à la 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

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 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 20 mètres carrés et 2,50 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

Dans le secteur UB_i, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain, compte tenu des constructions existantes. Dans le cas où les 30% sont déjà atteints, de nouvelles constructions destinées à l'amélioration du confort et de l'habitabilité de l'existant sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB et le secteur UBj :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages 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 12 mètres par rapport au sol naturel.

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

Dans le secteur UBj:

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages 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 12 mètres par rapport au sol naturel.

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

Le premier plancher des constructions doit présenter une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport à la cote maximale atteinte par l'eau (en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de la Selle annexé au PLU).

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 être discrètes, permettant 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, les échangeurs thermiques ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis les voies publiques. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être de couleur identique au support sur lequel elles sont installées (mur, toiture...).

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

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur sont autorisées.

Dans le secteur UBj, les clôtures pleines sont interdites.

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, secteurs y compris :

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

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.

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

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

2 - *Dispositions particulières :*

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

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

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

Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et de leur desserte en transport en commun.

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.

En aucun cas, les plantations qui dépassent 2m de haut ne peuvent être implantées à moins de 4m du bord de chaussée, pour les voies de première et deuxième catégorie ; et à moins de 2,50m pour les voies de troisième catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'espace bâti du hameau d'Ovillers. La zone UC comporte un secteur **UCc** soumis à un risque d'effondrement de carrières souterraines.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UC, secteurs y compris :

- les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge),
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées 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 UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UCc, il est conseillé de procéder à des études géotechniques avant toute construction.

Sont admises dans la zone UC, secteur Ucc y compris, 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 extensions d'exploitations agricoles préexistantes dans la zone dans le respect de la réglementation en vigueur,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services,
- la reconstruction à l'identique après sinistre,
- 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - Accès :

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

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

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

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

2 - Voirie :

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de 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 4 logements.

ARTICLE UC 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 autonomes à la parcelle sont autorisés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et dans la mesure où ils seront mis hors service pour raccorder la parcelle au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

b) eaux pluviales

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont obligatoires sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans le secteur UCc, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

La façade avant des constructions principales doit être implantée avec un recul maximal de 15 mètres par rapport à la 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 20 mètres carrés et 2,50 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UC 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 UC 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UC, secteur UCc y compris, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC et le secteur UCc :

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 12 mètres par rapport au sol naturel.

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

ARTICLE UC 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 être discrètes, permettant 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, les échangeurs thermiques ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis les voies publiques. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être de couleur identique au support sur lequel elles sont installées (mur, toiture...).

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

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètres.

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, secteurs y compris :

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

ARTICLE UC 12 -STATIONNEMENT

Principe

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

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

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

2 - *Dispositions particulières :*

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

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

ARTICLE UC 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.

En aucun cas, les plantations qui dépassent 2m de haut ne peuvent être implantées à moins de 4m du bord de chaussée, pour les voies de première et deuxième catégorie ; et à moins de 2,50m pour les voies de troisième catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'activités communales. Elle comprend un secteur UEi soumis à un risque d'inondation faible.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Selle, les dispositions de l'article R11-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones inondables identifiées au-delà de l'AZI de la Selle. Une cartographie de ces zones et une fiche technique relative aux mesures applicables sont annexées au présent règlement, et opposables dans le cadre de l'instruction des autorisations du sol.

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, secteur UEi y compris :

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

En outre, sont interdits dans le secteur UEi :

- les caves et garages en sous-sol
- la reconstruction après destruction par une crue torrentielle.

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 comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant.
- la reconstruction à l'identique après sinistre

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

Sont admises dans le secteur UEi, 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 mise en sécurité des personnes et des biens,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve du respect des prescriptions des articles UE9 et UE10,
- les logements réservés aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site pour la surveillance ou le fonctionnement des activités en présence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

2 - Voirie :

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

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

ARTICLE 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 obligatoires sauf impossibilité technique. Dans ce cas, 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.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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 maximal de 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

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.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% dans la zone UE.

Dans le secteur UEi, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain, compte tenu des constructions existantes. Dans le cas où les 70% sont déjà atteints, de nouvelles constructions destinées à l'amélioration du confort et de l'habitabilité de l'existant sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UE :

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 15 mètres par rapport au sol naturel, non compris les cheminées, antennes et éléments de faible emprise (silo...).

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

Dans le secteur UEi :

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 15 mètres par rapport au sol naturel, non compris les cheminées, antennes et éléments de faible emprise (silo...).

Le premier plancher des constructions doit présenter une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport à la cote maximale atteinte par l'eau (en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de la Selle annexé au PLU).

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 être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les façades des bâtiments à usage d'activités doivent présenter une couleur sombre 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, les échangeurs thermiques ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis les voies publiques. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être de couleur identique au support sur lequel elles sont installées (mur, toiture...).

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

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre.

Dans le secteur UEi, les clôtures pleines sont interdites.

Sont interdits :

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

ARTICLE UE 12 -STATIONNEMENT

Principe

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété.
- pour les constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux, il est exigé une place de stationnement maximum pour 50 à 150 m² de bureaux.

2 - *Dispositions particulières :*

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

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

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

Pour les équipements publics ou parapublics d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et de leur desserte en transport en commun.

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.

En aucun cas, les plantations qui dépassent 2m de haut ne peuvent être implantées à moins de 4m du bord de chaussée, pour les voies de première et deuxième catégorie ; et à moins de 2,50m pour les voies de troisième catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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.

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, etc... et soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

2 - Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de 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 4 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 autonomes à la parcelle sont autorisés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et dans la mesure où ils seront mis hors service pour raccorder la parcelle au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

b) **eaux pluviales**

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont obligatoires sauf impossibilité technique. Dans ce cas, 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

Non réglementé.

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.

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, 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 20 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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

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 être discrètes, permettant 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, les échangeurs thermiques ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis les voies publiques. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être de couleur identique au support sur lequel elles sont installées (mur, toiture...).

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

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

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

Les matériaux d'aspect brillant en toiture sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

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 deux places par logement sur la parcelle, garage y compris.

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

- il doit être aménagé au moins deux places de stationnement sur la parcelle pour 50 m² de surface de plancher créée pour ces locaux.

Pour les équipements publics ou parapublics d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et de leur desserte en transport en commun.

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.

En limite des zones 1AU, 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 alentours.

En aucun cas, les plantations qui dépassent 2m de haut ne peuvent être implantées à moins de 4m du bord de chaussée, pour les voies de première et deuxième catégorie ; et à moins de 2,50m pour les voies de troisième catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions Applicables à la Zone Agricole

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur **Ah** où préexistent des habitations non agricoles, un secteur **Ahu** à caractère humide, un secteur **Ai1** soumis à un risque d'inondation faible, un secteur **Ai2** soumis à un risque d'inondation moyen, et un secteur **Ar** soumis à un risque d'inondation par ruissellement.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Selle, les dispositions de l'article R11-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones inondables identifiées au-delà de l'AZI de la Selle. Une cartographie de ces zones et une fiche technique relative aux mesures applicables sont annexées au présent règlement, et opposables dans le cadre de l'instruction des autorisations du sol.

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.

Toute construction est interdite dans le secteur Ahu.

En outre :

Sont interdits dans les secteurs Ahu, Ai1, Ai2 et Ar:

- les caves et garages en sous-sol.
- La reconstruction après destruction par une crue torrentielle
- Les remblais non nécessaires aux constructions.

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 extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
 - Les centres équestres, hors activités de spectacle.

- Les fermes – auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d’être implantées sur une exploitation en activité.
 - Le camping à la ferme répondant à définition réglementaire, à la condition notamment d’être limité à six tentes ou caravanes et d’être implanté sur une exploitation en activité, ainsi que les annexes sanitaires liées au camping à la ferme.
 - Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l’exploitation.
 - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l’exploitation.
 - Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l’exploitation.
 - Les locaux relatifs à l’accueil pédagogique sur l’exploitation agricole.
- Les équipements et bâtiments d’infrastructure et de superstructure sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
 - Le changement de destination pour les bâtiments identifiés au plan de zonage.
 - Dans le secteur Ah :
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 50 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.
 - Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure à douze mètres à la condition qu’elles soient localisées dans les zones propices à l’implantation d’éoliennes définies dans l’étude de définition de zones de développement éolien sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Solesmois, sous réserve de prendre en compte les recommandations formulées dans cette étude.

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

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

b) Eaux pluviales

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont obligatoires sauf impossibilité technique. Dans ce cas, 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.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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.

A l'extérieur des parties urbanisées, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de 25m par rapport à l'axe des routes de première catégorie, de 15m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie, et de 6m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.

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 après sinistre.

Les constructions liées à la distribution d'énergie peuvent s'implanter en limite d'emprise des voies mais ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

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 après sinistre 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.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

Dans le secteur Ai1, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain, compte tenu des constructions existantes. Dans le cas où les 40% sont déjà atteints, de nouvelles constructions destinées à l'amélioration du confort et de l'habitabilité de l'existant sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire.

Dans le secteur Ai2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain, compte tenu des constructions existantes. Dans le cas où les 30% sont déjà atteints, de nouvelles constructions destinées à l'amélioration du confort et de l'habitabilité de l'existant sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A et le secteur Ah :

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 15 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.

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

Dans le secteur Ai1:

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 15 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.

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

Le premier plancher des constructions doit présenter une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport à la cote maximale atteinte par l'eau (en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de la Selle annexé au PLU).

Dans le secteur Ai2:

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages 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 15 mètres par rapport au sol naturel.

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

Le premier plancher des constructions doit présenter une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport à la cote maximale atteinte par l'eau (en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de la Selle annexé au PLU).

Dans le secteur Ar:

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 15 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.

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

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les échangeurs thermiques ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis les voies publiques. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être de couleur identique au support sur lequel elles sont installées (mur, toiture...).

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.

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

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

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.

En aucun cas, les plantations qui dépassent 2m de haut ne peuvent être implantées à moins de 4m du bord de chaussée, pour les voies de première et deuxième catégorie ; et à moins de 2,50m pour les voies de troisième catégorie.

En outre, les bâtiments agricoles situés en entrées de ville et visibles depuis celles-ci doivent obligatoirement être accompagnés de plantations d'essences locales assurant leur intégration paysagère : arbres de haute tige accompagnés de haies et plantations basses.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère. La zone **N stricte** correspond aux abords des cours d'eau, aux espaces boisés remarquables, et à la ZNIEFF de type 1.

Elle comprend en outre 6 secteurs :

- **Ne** : zone naturelle correspondant au site de la station d'épuration
- **Nei1** : zone naturelle correspondant au site de la station d'épuration et soumise à un risque d'inondation faible
- **Nei2** : zone naturelle correspondant au site de la station d'épuration et soumise à un risque d'inondation moyen
- **Nh** : zone naturelle où préexistent des habitations diffuses non agricoles
- **Nhi** : zone naturelle où préexistent des habitations diffuses non agricoles et soumis à un risque d'inondation faible
- **Ni** : zone naturelle présentant un risque d'inondation faible.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Selle, les dispositions de l'article R11-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones inondables identifiées au-delà de l'AZI de la Selle. Une cartographie de ces zones et une fiche technique relative aux mesures applicables sont annexées au présent règlement, et opposables dans le cadre de l'instruction des autorisations du sol.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites sauf celles mentionnées à l'article N2.

En outre, dans les secteurs Nei1, Nei2 et Nhi :

- La reconstruction après destruction par une crue torrentielle.

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, et les secteurs Ne et Nh :

- 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
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation du sol admises.

Dans le secteur Ne :

- les constructions et occupations du sol liées au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans les secteurs Nei1 et Nei2 :

- les constructions et occupations du sol liées au fonctionnement de la station d'épuration, sous réserve du respect des prescriptions des articles N9 et N10.

Dans le secteur Nh :

- 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 50 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 le secteur Nhi :

- 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 50 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, sous réserve du respect des prescriptions des articles N9 et N10.

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

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

b) Eaux pluviales

Les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont obligatoires sauf impossibilité technique. Dans ce cas, 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.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

A l'extérieur des parties urbanisées, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de 25m par rapport à l'axe des routes de première catégorie, de 15m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie, et de 6m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.

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 après sinistre.

Les constructions liées à la distribution d'énergie peuvent s'implanter en limite d'emprise des voies mais ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

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.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ne et Nh, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

Dans les secteurs Nei1 et Nhi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40%. Dans le cas où les 40% sont déjà atteints, de nouvelles constructions destinées à l'amélioration du confort et de l'habitabilité de l'existant sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire.

Dans le secteur Nei2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain, compte tenu des constructions existantes. Dans le cas où les 30% sont déjà atteints, de nouvelles constructions destinées à l'amélioration du confort et de l'habitabilité de l'existant sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ne, Nei1 et Nei2, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans les secteurs Nh et Nhi, la hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

En outre :

- dans le secteur Nhi, Le premier plancher des constructions doit présenter une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport à la cote maximale atteinte par l'eau (en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de la Selle annexé au PLU).
- dans le secteur Nei1, Le premier plancher des constructions doit présenter une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport à la cote maximale atteinte par l'eau (en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de la Selle annexé au PLU).
- dans le secteur Nei2, Le premier plancher des constructions doit présenter une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport à la cote maximale atteinte par l'eau (en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de la Selle annexé au PLU).

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 dans les secteurs Nh et Nhi :

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes, permettant 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, les échangeurs thermiques ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis les voies publiques. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être de couleur identique au support sur lequel elles sont installées (mur, toiture...).

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

2 - Dispositions particulières dans les secteurs Ne, Ne1 et Ne2 :

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les constructions peuvent être réalisées en bois ou en bardage métallique, ce dernier devant être d'aspect foncé et mat.

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.

Les constructions à usage d'équipement autorisés doivent faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère garantissant leur bonne intégration à l'environnement.

En aucun cas, les plantations qui dépassent 2m de haut ne peuvent être implantées à moins de 4m du bord de chaussée, pour les voies de première et deuxième catégorie ; et à moins de 2,50m pour les voies de troisième catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espace boisé en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts de possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe des coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul de transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b), et c) ci-dessus.

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

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 alinéa 7 :

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, 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, 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.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus « coefficient d'occupation du sol ».

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

Annexes

**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*)