

**F.H.R.**

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignières  
80500 GUERBIGNY

Téléphone : 03 22 37 09 86  
Fax : 03 22 37 09 87  
E-mail : FHR@wanadoo.fr



Département du Nord

Communauté de Communes du Pays Solesmois

**COMMUNE DE SAULZOIR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

REGLEMENT

5

SEPTEMBRE 2006

*Projet de P.L.U. approuvé  
par délibération du Conseil Communautaire  
le 26 octobre 2006.*



# **SOMMAIRE**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION  
DES REGLEMENTS DE ZONE** **Page 3**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- **Chapitre I - Zone U**, comprenant le secteur Ub **Page 10**

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

- **Chapitre II - Zone 1AU**, comprenant les secteurs 1AUa, 1Aub et 1AUc **Page 17**
- **Chapitre III - Zone 2AU** **Page 23**

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET  
NATURELLES**

- **Chapitre IV - Zone A**, comprenant le secteur Ac **Page 26**
- **Chapitre V - Zone N**, comprenant les secteurs Nh et Ns **Page 31**

**ANNEXES- LES ESSENCES LOCALES** **Page 36**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**  
**ET**  
**MODALITES D'APPLICATION**  
**DES REGLEMENTS DE ZONES**

# **SECTION I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAULZOIR.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

#### **I – Code de l'Urbanisme**

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, et R.111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R.111-21 relatif à leur aspect.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.421-5 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7) Les articles R.443-1 à R.443-16 relatifs au camping et stationnement de caravanes.
- 8) Les articles R.444-1 à R.444-4 relatifs aux habitations légères de loisirs.
- 9) L'article L.421-3 (alinéa 9) relatif aux aires de stationnement.

#### **II – Autres législations et réglementations**

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Les dispositions concernant les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14, récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 3) Le Code Rural, notamment l'article L.123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 4) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 5) La réglementation sur les Installations Classées.

- 6) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 7) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».
- 8) La réglementation du Service Départemental de Défense Incendie et Secours : le règlement opérationnel et son annexe concernant la défense incendie conformément à la législation en vigueur.

## **ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles**

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre du Titre II.

**Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, c'est :

- **La zone U**, zone urbaine mixte à vocation d'habitat, de commerces, de services, d'activités artisanales et d'équipements publics, comprenant un secteur **Ub** où les sous-sols sont interdits.

- 2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

**Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- **La Zone 1 AU**, zone mixte d'urbanisation future à court terme, comprenant :
  - un secteur **1AUa**, destiné à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.
  - un secteur **1AUb**, destiné également à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics, à des fins de requalification du site de la briqueterie.
  - un secteur **1AUC**, à des fins d'activités commerciales.
- **La Zone 2 AU**, zone mixte d'urbanisation future à long terme.

- 3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole, comprenant :
  - un secteur **Ac** de protection des carrières souterraines
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant :

- un secteur Nh où l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés.
- un secteur Ns où les activités de sports et de loisirs sont autorisées.

## **II – Les documents graphiques font apparaître**

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

## **ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES**

- 1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU 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 font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

### **2) Bâtiments existants de toute nature**

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

### **3) Lotissements et opérations groupées**

Les dispositions des articles 3, 5, 6, 7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un POS peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

## **ARTICLE V – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT**

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il peut être fait application de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II**

### **MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE**

#### **A – Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU**

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remembrer par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit « caractère de la zone » concernée.

#### **B – Reconstruction de bâtiments sinistrés**

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de par anticipation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

#### **C – Lotissements approuvés et îlots remembrés à la suite de dommages de guerre**

Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du PLU, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

## **SECTION III**

### **RAPPEL D'OBLIGATIONS**

#### **Installations et travaux divers**

Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### PREAMBULE

#### **1 – Vocation principale**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

#### **2 – Secteur**

Cette zone comprend :

- Un secteur Ub, destiné à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics, où les sous-sols sont interdits et où le recul par rapport aux voies doit être plus important que dans le reste de la zone U.

#### **3 – Modalités d'application du règlement de la zone**

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

### ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les éoliennes,
- La création de stations services sous immeubles occupés par des tiers, ou en sous-sol.

#### **En secteur Ub, sont en outre interdits :**

- Les sous-sols.

## **ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, au total.

*+ Voir Professions Libérales .*

**Dans la zone inondable, repérée au document graphique par la limite de crue centennale, les constructions ou installations projetées devront en outre être mises en sécurité de telle sorte que leur seuil soit à 0.50 mètre au dessus de la côte de crue centennale.**

## **ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 - Accès**

#### **RAPPELS :**

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 nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

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

## **ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

L'assainissement devra être conforme au zonage de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### **c) Eaux pluviales**

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers la Selle.

Il pourra donc être demandé :

- avant rejet, que les eaux pluviales soient régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
- la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

La réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

### **ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit à la limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes,
- ~~soit avec un recul maximum de 15 mètres.~~ *par rapport à quoi ?*

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

En bordure de la Selle, les constructions doivent respecter un recul de 12 mètres par rapport aux berges.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

**Dans le secteur Ub** : Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

*+ Annexe*

*La Voie Sur place*

### **ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'épave du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour les abris de jardins, les abris à bûches non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est obligatoire à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> de S.H.OB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

#### **ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**Dans la zone inondable, repérée au document graphique par la limite de crue centennale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.**

#### **ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles habitables. La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

##### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m maximum.

Des murs de courtoisie sont autorisés en mitoyenneté à l'arrière des constructions, et d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites sur rue lorsque leur hauteur est supérieure à 1 mètre.

Les paraboles devront être aussi peu visibles que possible depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

## **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Dans le cas de création de plus de deux logements supplémentaires dans une construction existante, il sera exigé au minimum une place par logement supplémentaire créé. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement y compris le garage.

En cas d'impossibilité technique ou architectural d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager, sur un terrain lui appartenant à moins de 200 mètres du permis, les surfaces de stationnement qui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les clôtures végétales devront favoriser les essences locales, dont la liste figure en annexe.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure, ou enterrés.

## **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

#### PREAMBULE

##### **1 – Vocation principale**

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à court terme.

##### **2 – Secteur**

Cette zone comprend :

- Un secteur 1AUa, destiné à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics,
- Un secteur 1AUb, destiné également à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics, qui doit faire l'objet d'une opération d'ensemble de type lotissement, avec un minimum de lots à bâtir, destinés à l'habitat, au nombre de huit.
- Un secteur 1AUc, destiné aux commerces, aux services et aux activités artisanales.

*Plan  
clair*

##### **3 – Modalités d'application du règlement de la zone**

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs.

#### ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. (Un programme minimum de 3 lots ou de 3 logements est obligatoire par opération,)
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**Dans le secteur 1AUb, sont autorisées :**

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 8 lots ou de 8 logements est obligatoire par opération,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans la zone inondable, repérée au document graphique par la limite de crue centennale, les constructions ou installations projetées devront en outre être mises en sécurité de telle sorte que leur seuil soit à 0.50 mètre au dessus de la côte de crue centennale.

**Dans le secteur 1AUc, ne sont autorisées que :**

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de services, sous réserve d'une intégration paysagère renforcée.
- Les éventuelles constructions de logements, destinés au personnel dont la présence sur le lieu est indispensable.

**ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

**1 – Accès**

**RAPPELS :**

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

**2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

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

## **ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

L'assainissement devra être conforme au zonage de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### **c) Eaux pluviales**

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers la Selle.

Il pourra donc être demandé :

- avant rejet, que les eaux pluviales soient régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
- la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés,

afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

La réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

#### **ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,

La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour les abris de jardins, les abris à bûches non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est obligatoire à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> de S.H.OB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

#### **ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 60 % pour les autres constructions et pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail.

**Dans la zone inondable, repérée au document graphique par la limite de crue centennale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.**

## **ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : un rez-de-chaussée et des combles habitables.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres au faitage.

Au delà de la bande de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, la hauteur des constructions annexes ne pourra dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m maximum sur rue et sur la marge de recul des constructions par rapport à la rue ; cette hauteur est limitée à 2,00 m maximum sur les limites arrières.

Les clôtures doivent être réalisées avec les dispositifs à claire-voie éventuellement sur mur d'une hauteur de 80 cm maximum.

Des murs de courtoisie sont autorisés en mitoyenneté sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière des constructions, et d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites lorsque leur hauteur est supérieure à 50 cm.

Les paraboles devront être aussi peu visibles que possible depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

## **ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement, hors garage.
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 3 logements.

**Dans le secteur 1AUc** : Un nombre d'emplacement correspondant aux besoins des activités doit être prévu. Un traitement paysager des espaces de parking doit être réalisé.

### **ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les constructions à usage d'habitation devront comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant, et ne constituant pas plus de trois espaces.

Les clôtures végétales devront favoriser les essences locales, dont la liste figure en annexe.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure, ou enterrés .

L'insertion paysagère des constructions devra être renforcée dans le secteur 1AUc.

### **ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

#### **PREAMBULE**

##### **1 – Vocation principale**

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à long terme.

##### **2 – Modalités d'application du règlement de la zone**

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### **ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

#### **ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- Les clôtures, sous réserve de ne pas diminuer la visibilité aux sorties des équipements et aux carrefours.

#### **ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE 2 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 2 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

# **CHAPITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **PREAMBULE**

#### **1 – Vocation principale**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2 – Secteurs**

Cette zone comprend :

- Un secteur Ac de protection des carrières souterraines.

#### **3 – Modalités d'application du règlement de la zone**

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

### **ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dans le secteur Ac :**

Toutes les constructions sont interdites, y compris celles liées à l'activité agricole.

### **ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...).

### **Dans le secteur Ac :**

Les demandes d'autorisation du droit des sols devront être précédées de sondages de terrain.

## **ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

#### **RAPPELS :**

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

## **ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

L'assainissement devra être conforme au zonage de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers la Selle.

Il pourra donc être demandé :

- avant rejet, que les eaux pluviales soient régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
- la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales :**

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 15 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les bâtiments agricoles doivent être implantés à 30 mètres minimum de la zone U.

#### **ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour les abris de jardins, les abris à bûches non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> de S.H.OB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

#### **ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur est limitée à 8 mètres au faitage.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'accompagnement sous forme d'écran végétal.

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

# **CHAPITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **PREAMBULE**

#### **1 – Vocation principale**

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

#### **2 – Secteurs**

Cette zone comprend :

- Un secteur Nh, où l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés.
- Un secteur Ns, où les activités de sports et de loisirs sont autorisées.

#### **3 – Modalités d'application du règlement de la zone**

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

### **ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

### **ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans la zone N, ne sont admis que :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes liées aux constructions et installations autorisées,
- Les clôtures,

#### **Dans le secteur Nh, ne sont admis que :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension des bâtiments existants,

- Les annexes aux constructions existantes.
- Les clôtures,

#### **Dans le secteur Ns, ne sont admis que :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions de sports et de loisirs et les éventuels logements de gardien
- Les clôtures,

**Dans la zone inondable, repérée au document graphique par la limite de crue centennale, les constructions ou installations projetées devront en outre être mises en sécurité de telle sorte que leur seuil soit à 0.50 mètre au dessus de la côte de crue centennale.**

### **ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

#### **1 – Accès**

##### **RAPPELS :**

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

### **ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées domestiques**

L'assainissement devra être conforme au zonage de l'article L.2224-10 du Code Général

des Collectivités Territoriales.

#### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers la Selle.

Il pourra donc être demandé :

- avant rejet, que les eaux pluviales soient régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
- la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

### **ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies
- 12 mètres des berges de la Selle.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

#### **ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

#### **ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone inondable, repérée au document graphique par la limite de crue centennale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## ANNEXES

### LES ESSENCES LOCALES

## LES ESSENCES LOCALES

### Haies arbustives :

- Prunellier – Prunus spinosa
- Viorne obier – Viburnum opulus
- Viorne Mancienne – Viburnum lantana
- Noisetier – Corylus avellana
- Cornouiller mâle ou sanguin – Cornus mas ou sanguinea
- Bourdaine – Frangula alnus
- Eglantier – Rosa arvensis
- Fusain d'Europe – Eonymus europaeus
- Houx – Ilex aquifolium
- Troène d'Europe – Ligustrum vulgare

### Arbres hautes-tiges :

- Frêne commun – Fraxinus excelsior
- Erable champêtre – Acer campestre
- Erable sycomore – Acer pseudoplatanus
- Chêne pédonculé – Quercus robur
- Chêne sessile – Quercus petraea
- Peuplier tremble – Populus tremula
- Merisier – Prunus avium
- Aulne glutineux – Alnus glutinosa
- Bouleau verruqueux – Betula pendula ou verrucosa
- Noyer commun – Juglans regia
- Saule blanc – Salix alba
- Tilleul à petites feuilles – Tilia cordata
- Tilleul à grandes feuilles – Tilia platyphyllos

### Arbres pouvant être à la fois conduits en haute-tige et en haies arbustives :

- Hêtre – Fraxus sylvatica
- Charme – Carpinus betulus
- Saule marsault – Salix caprea
- Saule des vanniers – Salix viminalis