

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 SAINT-PYTHON.

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. La zone **UE** est réservée aux entreprises.
Ces deux zones comprennent des secteurs **Ui** et **UEi**, présentant un risque d'inondation.

B – Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice **AU**.
Elles correspondent à :

La zone **1AU** : zone d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.

Elle comprend un secteur **1AUb** réservé à l'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'activités commerciales.

La zone **2AU** : zone d'extension de l'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat.

C - La zone agricole est repérée au plan de zonage par l'indice **A**. Elle permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Elle comprend un secteur **Ai1** et un secteur **Ai2** présentant un risque d'inondation.

D - Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice **N**. Ce sont des zones de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère. La zone **N** stricte préserve les espaces naturels situés le long de la Selle.

La zone **N** se décline ensuite en 4 secteurs :

- **Ni** : zone naturelle présentant un risque d'inondation.
- **Nh** : zone naturelle où préexistent des constructions diffuses à usage d'habitation.
- **Nhi** : zone naturelle où préexistent des constructions diffuses à usage d'habitation et présentant un risque d'inondation.
- **Ns** : zone naturelle à vocation sportive.

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

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

Tous travaux sur les constructions présentant des éléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

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 – COEFFICIENT 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

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 permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2);

- , par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4)

- à contrarier l'action d'aménagement de territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R.111.15);

- 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 (article R.111-21).

B - Par l'article R.111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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'État.

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'État, 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

C - Par l'article R.111-15 qui stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Le Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 stipule que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2) Les articles L.111-9, L.111-10, et L.313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :A - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution de 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 L.111-10).

- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un plan d'occupation des sols a été ordonnée par l'autorité administrative.

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 L.111-2).

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

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à 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 L.313-2, alinéa 2).

3) L'article L.421-4 qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire pourra être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4) L'article L.421-5 qui dispose que :

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

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 – CLÔTURES

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

ARTICLE 6 – 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 7 – PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, complété par la loi n°92.1444 en date du 31 décembre 1992 et par son décret d'application n° 95.21 du 09 janvier 1995, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies de type 1, 2, 3 et 4 sont soumises à des normes d'isolations acoustiques. Elles sont appliquées dans une bande de 30 à 300 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles qu'elles figurent au plan.

ARTICLE 8 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

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 construction.

ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE REMONTEE DE LA NAPPE PHREATIQUE

La commune est concernée par le risque naturel de remontée de la nappe phréatique par fortes pluies, dans un secteur délimité au plan de zonage, à l'intérieur duquel il est conseillé de procéder à des sondages et d'adapter les techniques de construction.

ARTICLE 10 – 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° 76.276 du 29 mars 1976) « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique »

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

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

*R.111.4

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977) " Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

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

***R.111.15**

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977 ; D.N. 83-812, 9 septembre 1983 ; D.N. 86-98', 19 août 1986, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007) Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS***R.111.21**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976; Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 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.

Article R111-1 b

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 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 aux Zones Urbaines

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone

Cette zone correspond à l'ensemble de l'espace bâti en centre-bourg et aux dents creuses, destinés à recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend un secteur Ui présentant un risque inondation.

La zone U est concernée par le risque naturel de remontée de la nappe phréatique par fortes pluies, dans un secteur délimité au plan de zonage.

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

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la construction de bâtiments
- les nouvelles constructions à usage agricole
- les dépôts de matériaux, vieilles ferrailles...
- le camping-caravaning
- le stationnement de caravanes pour une durée de plus de trois mois.

Et, en outre, sont interdits dans le secteur Ui :

- les garages en sous-sol
- les caves
- les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATIONS PARTICULIERES

Rappel :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442 et suivants du Code de l'Urbanisme
- tous travaux sur les constructions présentant des éléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- A l'intérieur du secteur concerné par le risque naturel de remontée de la nappe phréatique par fortes pluies délimité au plan de zonage, il est conseillé de procéder à des sondages et d'adapter les techniques de construction.

Sont admis dans l'ensemble de la zone U :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, de services et d'équipements recevant ou non du public, les activités artisanales non nuisantes.
- les établissements comportant ou non des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptable de tels établissements dans la zone
- les clôtures sous réserve qu'elles respectent les prescriptions énoncées à l'article 11.

- les divers modes d'utilisation du sol prévus par les articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux désignés ci-dessus à l'article U1
- le camping à la ferme et les constructions nécessaires à cette activité selon la réglementation en vigueur
- les piscines privées, sur la même unité foncière que l'habitation principale
- la reconstruction à l'identique après sinistre (sauf dans le secteur Ui où les reconstructions devront être conformes aux prescriptions du secteur Ui)
- l'extension de bâtiments à usage agricole existant (dans le secteur Ui, ces extensions devront être conformes aux prescriptions du secteur Ui).

Dans le secteur Ui :

Toute nouvelle construction (annexes et extensions y comprises) devra présenter une rehausse du premier plancher de + 50 cm par rapport au niveau de la cote de crue amont de la parcelle objet de la construction (voir profil des cotes de crues centennales de Saint-Python en annexe au présent règlement).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire 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 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 groupes de plus de deux 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.

2 - Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile 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). En aucun cas elles ne pourront desservir plus de 6 logements.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, 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 du Service Départemental de la Police de l'Eau et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

La gestion des eaux pluviales au-delà d'un hectare relève de la compétence du Service Départementale de l'Eau.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE U5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant de la construction principale doit être implantée avec un retrait de 10 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie.

Dans le cas d'implantation de bâtiments à usage d'activités et d'habitation, sur la même unité foncière, seul le premier bâtiment à planter devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- de reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement et aux bâtiments publics.
- d'aménagements ou extensions d'habitations existantes.
- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Dans le secteur Ui, les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum par rapport aux berges de la Selle.

ARTICLE U7 - 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 20 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6 ou de la limite de constructibilité, d'un seul côté.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions liées à un service public
- aux bâtiments publics
- en cas d'extension d'entreprises ou de bâtiments à usage d'activités existants

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 de SHON et 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ui, l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 20% compte tenu des constructions existantes. Si cette limite de 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m².

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage plus 1 niveau de combles aménageables ou non (R + 1 + combles), sans dépasser 7 mètres à l'égout des toitures.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout des toitures pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, ainsi que pour les extensions d'activités existantes.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure (château d'eau, installations EDF, tour de relais de faisceau hertzien), ainsi que les constructions publiques (scolaires, sanitaire, hospitalier...) ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Principe général

Le permis de construire 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 et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les extensions seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les parties des annexes isolées visibles depuis le domaine public seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Ces dernières devront être situées en pignon ou en façade arrière de la construction qu'elles jouxtent.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées ou enterrées.

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

Clôtures en façade :

- les clôtures nouvelles doivent être constituées soit d'une haie, soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur en matériaux identiques à ceux de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et pouvant se doubler d'un écran végétal.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, exception faite des pilastres.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement, la construction d'une clôture à l'alignement est obligatoire, en vue d'assurer la continuité du front bâti.

Les constructions à usage d'activité agricole seront :

- soit en bardage de teinte foncée et mate
- soit en bardage de bois traité avec un soubassement en parpaings ou béton enduit.

Sont interdits :

- les matériaux d'imitation telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les toitures-terrasses
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc...)
- la construction de bâtiments sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils réalisés avec des moyens de fortune.

ARTICLE U12 - 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.

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, ni aux logements situés sur des parcelles inaccessible aux véhicules (voitures, motos, scooters...).

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place par tranche de 50 à 150m² de bureaux

- pour les constructions à usage de services (compris secteur tertiaire, public ou privé) il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface développée hors œuvre nette sur la propriété

- pour les constructions à usage de commerces, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente, sauf lorsque celle-ci est inférieure à 200 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

2 - 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 développées hors oeuvre nettes 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, développée hors oeuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute constructions doivent être végétalisées et plantées, en particulier les aires de stationnement.

Les bâtiments à usage d'activités devront obligatoirement faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère dans le site.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écrans de verdure, aire de stationnement ou espace vert), les plantations doivent être composées exclusivement d'espèces arborescentes et arbustives locales. (cf. : liste en annexe)

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES - D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'activités de services, commerciales, industrielles et artisanales. Elle comprend un secteur UEi présentant un risque inondation.

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- tous les types d'occupation du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.

Et, en outre, dans le secteur UEi :

- les garages en sous-sol
- les caves
- les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442 et suivants du Code de l'Urbanisme

Sont admis :

- les établissements comportant ou non des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptable de tels établissements dans la zone
- les constructions à usage commercial liées aux activités artisanales
- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, destinés à assurer le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction ou à la surveillance des établissements ou des services généraux
- les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles solides ou liquides, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve de faire l'objet d'une étude préalable d'intégration paysagère dans le site
- les clôtures sous réserve qu'elles respectent les prescriptions énoncées à l'article 11.
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, de distribution d'énergie...)
- les extensions et annexes de bâtiments existants
- la reconstruction à l'identique après sinistre (sauf dans le secteur UEi où les reconstructions devront être conformes aux prescriptions du secteur UEi).

Dans le secteur UEi :

Toute nouvelle construction (annexes et extensions y comprises) devra présenter une rehausse du premier plancher de + 50 cm par rapport au niveau de la cote de crue amont de la parcelle objet de la construction (voir profil des cotes de crues centennales de Saint-Python en annexe au présent règlement).

ARTICLE UE3 - 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.

Le permis de construire 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.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

En outre, et plus particulièrement en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, ils doivent être aménagés de telle sorte que :

- la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10 mètres en retrait de l'alignement,
- les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds, puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

2 – Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 10 mètres pour les voies principales
8 mètres pour les voies secondaires

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les carrefours entre voies publiques ou privées communes doivent comporter les distances de visibilité suffisantes pour assurer la circulation des véhicules et des personnes.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, 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 du Service Départemental de la Police de l'Eau et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

La gestion des eaux pluviales au-delà d'un hectare relève de la compétence du Service Départementale de l'Eau.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait sur l'alignement à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée du sol ambiant à l'égout des toitures, sans jamais être inférieure à 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction sur place en cas de sinistre de bâtiments existants, ni aux constructions d'intérêt public.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à :

- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 5 mètres pour les bâtiments abritant des activités tertiaires ou à usage d'habitation
- la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 10 mètres dans les autres cas.

Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction sur place en cas de sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des usages d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent, par leur mode d'occupation, y être assimilées, doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants. Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UEi, l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 20% compte tenu des constructions existantes. Si cette limite de 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m².

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres mesurés du sol ambiant à l'égout des toitures.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF...).

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Principe général

Le permis de construire 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 bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades des constructions à usage d'activités et les clôtures devront présenter une teinte sombre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, carreaux de plâtre...).

Constructions à usage d'activités et leurs abords :

Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et ceinturés d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la bâtiment ou végétalisés.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place par tranche de 50 à 150 m² de bureaux

- pour les constructions à usage de services (compris secteur tertiaire, public ou privé) il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface développée hors œuvre nette sur la propriété

- pour les constructions à usage de commerces, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par 40 m² de surface de vente, sauf lorsque celle-ci est inférieure à 500 m².

- pour les constructions à usage artisanal et industriel : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher développée hors œuvre nette. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

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 développées hors œuvre nettes 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, développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager favorisant son intégration dans le site.

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins égale à 10% de la surface du terrain.

Les bâtiments et les terrains doivent bénéficier d'un aménagement paysager constitué d'essences locales pour l'intégration du bâti et des dépendances (cf. : liste en annexe).

En bordure de zone, des essences locales de haute tige doivent être plantées.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts végétalisés et plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'un secteur destiné à l'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
Elle comprend un secteur 1AUb destiné à l'urbanisation future à court ou moyen terme réservée aux activités commerciales.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone 1AU :

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

Sont interdites en secteur 1AUb :

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

1- Rappel

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

2 – Dans la zone 1AU, sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat
- les clôtures sous réserve qu'elles respectent les prescriptions énoncées à 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 ou d'intérêt collectif précédant la mise en œuvre de la zone ainsi que ceux qui sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- les piscines privées, sur la même unité foncière que l'habitation existante.

3 – Dans le secteur 1Aub, sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les établissements à usage d'activités commerciales comportant ou non des installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsiste plus pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- les clôtures sous réserve qu'elles respectent les prescriptions énoncées à 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 ou d'intérêt collectif précédant la mise en œuvre de la zone ainsi que ceux qui sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- les aménagements et le changement de destination des bâtiments existants.

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

2 - Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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

Les voies en impasse définitives 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). En aucun cas elles ne pourront desservir plus de 10 logements.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, 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 du Service Départemental de la Police de l'Eau et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

La gestion des eaux pluviales au-delà d'un hectare relève de la compétence du Service Départementale de l'Eau.

c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées dans les déversoirs naturels dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone 1AU :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Dans le secteur 1AUb :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone 1AU :

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 20 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6 ou de la limite de constructibilité.

- 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.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions liées à un service public
- aux bâtiments publics

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.

Dans le secteur 1AUb :

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 5 mètres.

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 fixée à 30% en zone 1AU, et à 35% dans le secteur 1AUb.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

La hauteur absolue des bâtiments à usage d'activités ou de bureaux ne doit pas excéder 10 mètres mesurés du sol ambiant à l'égout des toitures.

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Principe général

Le permis de construire 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

Dans la zone 1AU :

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Ces dernières devront obligatoirement être édifiées en pignon ou façade arrière des constructions qu'elles jouxtent.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales de la construction.

Les clôtures en façade à rue seront constituées, soit par un mur de 0,80 mètre maximum de hauteur, à l'exception des pilastres en matériaux identiques et de même teinte que ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie d'essences locales doublée essentiellement d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les toitures-terrasses
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc...)
- la construction de bâtiments sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils réalisés avec des moyens de fortune.

Dans le secteur 1Aub :

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Ils doivent être entourés d'une enceinte végétale assurant leur bonne intégration dans le site.

Les façades des constructions doivent présenter une teinte foncée.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses ...) est interdit.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- il doit être aménagé une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette réalisés, avec un minimum de 2 places par logement.

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

Pour les bâtiments à usage d'activités :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, engazonnés et plantés, et couvrir au minimum 10 % de la superficie de chaque parcelle.

Dans le secteur 1AU, des espaces de détente réellement aménagés représentant une surface minimum de 10% minimum de la zone doivent être prévus.

En bordure de secteur 1Aub, des talus plantés d'arbustes doivent être constitués afin de préserver une zone « tampon » entre l'urbanisation à vocation résidentielle et le site d'activités commerciales.

Dans tous les cas, les plantations devront être composées d'essences locales. (cf. : liste en annexe)

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à l'urbanisation à long terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Elle ne pourra être mise en œuvre que par modification ou révision du P.L.U.

Elle sera à vocation principale d'habitat.

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

ARTICLE 2AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2AU.2.

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

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

- Les constructions facilement démontables si elles sont liées à l'activité agricole installées à titre précaire.
- Les clôtures facilement démontables.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU. 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU. 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 2AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire 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.

ARTICLE 2AU. 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions Applicables à la Zone Agricole

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole. Elle comprend un secteur Ai1 et un secteur Ai2 présentant un risque d'inondation.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A:

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

Et, en outre, sont interdits dans le secteur Ai1 :

- les garages en sous-sol
- les caves
- les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

Enfin, dans le secteur Ai2 :

Toute construction est interdite, de même que les remblais.

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

1- Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les bâtiments à usage d'activité agricole, les constructions à usage d'habitation ou professionnel doivent respecter les conditions de distance en vigueur, en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et le règlement sanitaire départemental.
- Tous travaux sur les constructions présentant des éléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

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

- Les bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L 311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation).

- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination soit :
 - à usage principal d'habitation,
 - à usage d'activité d'accueil ou de loisirs,
 - à usage d'activité commerciale, de service ou artisanale non nuisante.Ce changement de destination ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Le camping à la ferme et les installations annexes qui y sont liées (sanitaires...).
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général.
- Les clôtures.
- 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 travaux visant à améliorer le confort et la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes liées à une exploitation agricole et leurs annexes dans la limite de 100 m² de surface hors œuvre nette.
- La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants, sauf dans le secteur Ai1 où les reconstructions devront respecter les prescriptions réglementaires relatives au secteur Ai1.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à l'activité agricole (mares pour irrigation...).

Dans le secteur Ai1 :

Toute nouvelle construction (annexes et extensions y comprises) devra présenter une rehausse du premier plancher de + 50 cm par rapport au niveau de la cote de crue amont de la parcelle objet de la construction (voir profil des cotes de crues centennales de Saint-Python en annexe au présent règlement).

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 et doivent être soumis à l'avis 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

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
 - le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) 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.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, 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 à l'avis de la Police de l'Eau et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

La gestion des eaux pluviales au-delà d'un hectare relève de la compétence du Service Départemental de la Police de l'Eau.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

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.

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

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

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 égale 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.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments 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 autorisées ne pourra excéder 20% compte tenu des constructions existantes. Si cette limite de 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage + combles sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 10 mètres à l'égout du toit, sauf contrainte technique (silo...).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONTRUCTIONS

1 - Principe général :

Le permis de construire 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 de toutes les constructions doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les murs extérieurs des extensions et des annexes seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois liés à une construction existante sont autorisés sur la même unité foncière.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Les imitations de matériaux telles que fausses briques ou faux pans de bois sont interdits.

Les constructions à usage d'activité agricole seront :

- soit en bardage de teinte foncée et mate
- soit en bardage en bois traité avec un soubassement en parpaings enduits ou béton.

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(cf. : liste en annexe) doit être prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site.

L'arrachage de toute haie existante est soumis à autorisation.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables à la Zone Naturelle

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N protège de l'urbanisation le cours de la Selle et ses abords, pour leur qualité environnementale, mais également en raison du risque d'inondation qu'ils présentent, ainsi que le cheminement de l'ancienne voie ferrée.

Elle comporte 4 secteurs :

- le secteur Ni présentant un risque d'inondation
- le secteur Nh où préexistent des habitations diffuses
- le secteur Nhi où préexistent des habitations diffuses et qui présente un risque d'inondation
- le secteur Ns destiné à l'accueil d'équipements sportifs.

Le secteur Ns est concerné par le risque naturel de remontée de la nappe phréatique par fortes pluies.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N :

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

Et, en outre, sont interdits dans le secteur Nhi :

- les garages en sous-sol
- les caves
- les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

Et, enfin, dans le secteur Ni, toute construction est interdite, de même que les remblais.

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

1- Rappel :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme
- A l'intérieur du secteur concerné par le risque naturel de remontée de la nappe phréatique par fortes pluies délimité au plan de zonage, il est conseillé de procéder à des sondages et d'adapter les techniques de construction.

2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N, et dans les secteurs Nh et Ns :

- la reconstruction après sinistre 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 ou d'intérêt général
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation du sol admis.

Dans le secteur Nh :

- les extensions et annexes de constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50m² de SHON par extension et par annexe, toutes autorisations d'urbanisme confondues.

Dans le secteur Nhi :

- les extensions et annexes de constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50m² de SHON par extension et par annexe, toutes autorisations d'urbanisme confondues, et sous réserve de ne pas présenter de garages en sous-sol.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives au secteur Nhi.
- toute annexe et extension autorisée devra présenter une rehausse du premier plancher de + 50 cm par rapport au niveau de la cote de crue amont de la parcelle objet de la construction.

Dans le secteur Ns :

- les équipements sportifs et leurs annexes (vestiaires, club-houses...).

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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie 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 RESEAUX1 - 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.

2 - Assainissement.**a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires;
- il est en adéquation avec la nature du sol;

- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

b) Eaux résiduaire 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.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, 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 à l'avis de la Police de l'Eau et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

La gestion des eaux pluviales au-delà d'un hectare relève de la compétence du Service Départemental de la Police de l'Eau.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et de 20 mètres minimum par rapport à l'emprise des routes départementales.

En outre, dans le secteur Nhi, les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum par rapport aux berges de la Selle.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, la construction des bâtiments en limite séparative est autorisée dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec une tolérance de 1,50 mètre pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

MÊME PROPRIETE

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nhi, l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 20% compte tenu des constructions existantes. Si cette limite de 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh et Nhi, la hauteur des extensions et annexes autorisées ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

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

Dispositions particulières :

Les terrains aménagés pour accueillir des activités sportives ou de loisirs (secteur Ns) doivent être effectivement clos et entourés d'une enceinte végétale constituée d'essences locales, assurant leur bonne intégration dans le site.

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas.

Les pignons doivent être traité en harmonie avec les façades principales de la construction.

Les clôtures en façade à rue seront constituées, soit par un mur de 0,80 mètre maximum de hauteur, à l'exception des pilastres en matériaux identiques et de même teinte que ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie d'essences locales doublée essentiellement d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les toitures-terrasses
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc...)
- la construction de bâtiments sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils réalisés avec des moyens de fortune.

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 existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des essences locales(cf. : liste en annexe).

- un aménagement paysager (plantation d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion de tout bâtiment dans le site.

- dans les secteurs N, Nh, Nhi et Ns, toute construction nouvelle devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

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 RESERVESArticle 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, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, 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.

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.

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 racemosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

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

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

Arbustes persistants et semi-persistants

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

Plantes grimpantes

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