

COMMUNE DE CATENAY

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

5

PLU ELABORATION :

Prescrit le : 7 octobre 2005

Arrêté le : 29 mars 2012

Enquête Publique : du 3 septembre au 3 octobre 2012

Approuvé le : 6 juin 2013

CACHET DE LA MAIRIE

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	7
Dispositions applicables à la zone UA	8
Dispositions applicables à la zone UB	15
Dispositions applicables à la zone UZ	22
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	27
Dispositions applicables à la zone AUA	28
Dispositions applicables à la zone AUB	34
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ...</u>	41
Dispositions applicables à la zone N	42
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	49
Dispositions applicables à la zone A	50
<u>ANNEXES</u>	56

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

+
Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, L.123-1-5 et R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

+
Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CATENAY.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

+
1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme.
En revanche, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 1).

2/ L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables les articles L.111-9 et L.421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes sont représentées).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UA). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule ou majuscule indicée (ex. : UBa, NEP).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :

- la zone UA repérée au plan par l'indice UA.
- la zone UB repérée au plan par l'indice UB.
- la zone UZ repérée au plan par l'indice UZ.

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :

- La zone AUA repérée au plan par l'indice AUA
- La zone AUB repérée au plan par l'indice AUB

3/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :

- La zone N et ses secteurs NEP et Nh repérés au plan par les indices N, Nh NEP.

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et Faisant l'objet du TITRE V sont :

- La zone A et son secteur Ah repérés au plan par les indices A et Ah.

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2, 3 et 4 sont délimitées au plan par des tirés gras.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les

alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article L.123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au règlement graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L 123-1 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement, d'emplacement réservé.

ARTICLE 7 : ANNEXES

Les annexes sont les constructions qui ne sont pas la construction principale mais qui dépendent de la construction principale. Elles peuvent être jointives ou non. Peuvent être considérés comme annexes les constructions suivantes (liste non exhaustive) : garages, remises et assimilés, hangars, ateliers, abris de jardin, ...

ARTICLE 8 : PERMIS DE DEMOLIR

Selon l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 9 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Selon l'article L. 1-23-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme : « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Selon l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ».

Une réglementation spécifique peut également être appliquée à ces éléments lors de leurs évolutions.

ARTICLE 10 : CLOTURES

Selon l'article R 421-12 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage la zone (UA, UB, UZ, AUA, AUB, N, NEP, NL, A) dans laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 14 articles les règles pour chaque zone :

Section 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 ET 2 : LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Section 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 3 ET 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE ET PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 : LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DES TERRAINS

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS DEJA CONSTRUITES OU PROJETEES SUR LA PARCELLE

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : LES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS

ARTICLE 12 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 13 : LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER

Section 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux) de moyenne densité.

Elle correspond au centre-bourg. Elle est marquée par un bâti ancien quelquefois aligné sur les voies et implanté en limites séparatives, et par des constructions plus récentes.

Cette zone comprend des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et forestières, et industrielles.
- 1.3. Les constructions à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services ou de bureaux, soumises ou non au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.4. Les constructions et installations à usage de stockage et d'entrepôts sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.10. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.11. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UA2.
- 1.12. Le remblai des mares est interdit.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant. En particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone. Elles seront alors soumises aux mêmes conditions que ces activités.

- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante de surface identique ou augmentée de 30 % maximum.
- 2.6. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
- toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes sous réserve que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les adaptations, rénovations, extensions mesurées (30% ou 30m² de S.H.O.N. application de la règle la plus souple), changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).
- 3.2. Aucun nouvel accès sur le RD7 n'est autorisé.
- 3.3. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.4. Les sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage. En cas de sous-sols, cette aire devra être horizontale en amont de la rampe d'accès du sous-sol (voir schéma en annexes).
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique
- 3.6. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.7. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ..) de faire aisément demi-tour.
- 3.8. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct et distinct sur la voie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- 4.3. A l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif d'eaux pluviales, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau collectif, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription particulière.

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

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 20 mètres de l'emprise de la RD7, 6 mètres pour les constructions à vocation d'équipements collectifs.
- 6.2. Pour les autres voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées :
- soit à l'alignement des voies ;
 - soit en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 3 mètres, à l'exception des petites extensions de moins de 10 m² de S.H.O.N. (marquise, sas d'entrée, ...) qui pourront être réalisées dans cette marge de recul.
- 6.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définie ci-avant (étant déjà situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 25 mètres des limites de la zone UA voisine avec la zone UZ.
- 7.2. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :
- soit en limites séparatives ;
 - soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul entre 0 et 3 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils soient réalisés :

- soit en limites séparatives ;
- soit de façon à ce qu'ils n'aient pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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

Sans prescription particulière.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 30% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 80% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. L'emprise au sol totale de l'ensemble des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne pourra dépasser 40 m².

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- pour les habitations, 6,50 mètres à l'égout du toit en cas de toiture multi-pentes (soit R+1+comble) ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse (soit R+1),
 - 10 mètres au faitage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faitage en cas de toiture monopente ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du sol naturel sur les terrains plats. Sur les terrains en pente (5% et plus), les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.3. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.
- 11.4. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés à condition d'une bonne intégration.

Aspect des façades

- 11.5. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits et matériaux de façade imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier ;
 - pour les enduits et matériaux de façade, les couleurs vives et criardes.

Les toitures

- 11.6. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires sur les constructions principales, excepté sur les toitures terrasses, et devront être au minimum de 20 cm. Elles seront réalisées en tuiles au minimum 22 au m², en ardoises, en chaume, voire de bac acier nervuré et auront une teinte ardoisée ou brun foncé (excepté pour le

chaume). Pour les annexes et extensions en appentis, des matériaux similaires d'aspect et de teinte peuvent être autorisés.

- 11.7. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions dans la mesure où elles restent inférieures au volume du bâtiment principal et pour les bâtiments annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.8. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes.
- 11.9. Sont interdits :
- l'emploi de tout matériau ondulé ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception du verre et du polycarbonate pour les vérandas et des capteurs solaires.

Les clôtures

- 11.10. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,50 mètres sur voie publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.
- 11.11. Les types de clôture admis sont :
- en limites de voies publiques :
 - haies vives, qui seront d'une hauteur maximum de 0,80 mètre dans les sections en courbe ou en carrefour, doublées ou non de murs-bahuts, grillages, lices implantés côté propriété.
 - en limites séparatives :
 - excepté sur les limites voisines des zones A et N, murs-bahuts ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, doublés ou non de haies vives ;
 - grillages, doublés ou non de haies vives ;
 - lices, doublés ou non de haies vives ;
 - haies vives.

Divers

Citernes

- 11.12. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout ou d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surface de vente < à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente > à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
 - restaurants : 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N. ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N. ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe.

- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées.
- 12.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :
 - 50% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
 - 20% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage autres que d'habitation.
- 13.3. Les surfaces aménagées en espaces verts des constructions à usage d'habitation doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par fraction de 300 m² de terrain.
- 13.4. Toute opération d'aménagement d'ensemble d'habitations portant sur 5000 m² et plus doit comprendre un ou des espaces verts communs équivalents à un minimum de 5% de la superficie de l'opération projetée.
- 13.5. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 500 m² de terrain.
- 13.6. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés par des sujets en adéquation avec la liste des essences locales (voir annexes).
- 13.7. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites.
- 13.8. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).
- 13.9. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
 - 0,40 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 0,80 pour les autres constructions.

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat de faible à moyenne densité.

Cette zone se compose du secteur du territoire urbanisé sous la forme dominante d'habitat pavillonnaire correspondant au hameau du Clos Réjoui. La préservation du caractère pavillonnaire et de la qualité résidentielle est recherchée.

Cette zone comprend :

- un secteur UBa de faible densité ;
- un secteur UBc où les sous-sols sont interdits en raison de la présence de la nappe phréatique affleurant ;
- un secteur UBac de faible densité où les sous-sols sont interdits en raison de la présence de la nappe phréatique affleurant ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et forestières.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de stockage et d'entrepôts.
- 1.4. Les constructions et installations à usage de service ou de bureaux sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.10. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés
- 1.11. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.
- 1.12. En secteurs UBc et UBac, les constructions en sous-sols sont interdites du fait de la présence de la nappe phréatique affleurant en fond de vallée.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à vocation d'activités de service ou de bureaux, lorsqu'elles sont associées à l'habitation existante, et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant. En particulier que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les éventuels risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) liés à cette activité.
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante.
- 2.5. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
 - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30% ou 30m² de S.H.O.N. application de la règle la plus souple), rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique
- 3.4. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. Dans l'attente de la réalisation du réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif d'eaux pluviales, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau collectif, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 900 m² est imposé pour permettre un bon fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif

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

- 6.1. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées avec un minimum de 5 mètres en retrait de l'emprise des voies. Les annexes peuvent être implantées en alignement de voie.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie.
- 6.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres des berges du Crevon et de ses bras. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Les annexes pourront être implantées soit en limites séparatives si leur hauteur en limite n'excède pas 5 mètres au faitage (3,50 mètres en cas de toiture monopente), soit en retrait avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2 mètres.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées dans la bande de recul entre 0 et 3 m), les changements de destination, réfections, adaptations,

reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 25% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation, 15% en secteurs UBa et UBac ;
 - 60% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. L'emprise au sol totale de l'ensemble des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne pourra dépasser 40 m².

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2 La hauteur des constructions est limitée à :
- 2 niveaux habitables pour les habitations, soit :
 - 3,50 mètres à l'égout du toit en cas de toiture mulltipente, soit R+combles aménagés,
 - 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
 - 10 mètres au faitage pour les autres types de constructions.
- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faitage en cas de toiture monopente ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du sol naturel sur les terrains plats. Sur les terrains en pente (5% et plus), les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.3. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.
- 11.4. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés à condition d'une bonne intégration.

Aspect des façades

- 11.5. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits et matériaux de façade imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier ;
 - pour les enduits et matériaux de façade, les couleurs vives et criardes.

Les toitures

- 11.6. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires sur les constructions principales, excepté sur les toitures terrasses, et devront être au minimum de 20 cm. Elles seront réalisées en tuiles au minimum 22 au m², en ardoises, en chaume, voire de bac acier nervuré et auront une teinte ardoisée ou brun foncé (excepté pour le chaume). Pour les annexes et extensions en appentis, des matériaux similaires d'aspect et de teinte peuvent être autorisés.
- 11.7. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions dans la mesure où elles restent inférieures au volume du bâtiment principal et pour les bâtiments annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.8. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes.
- 11.9. Sont interdits :
- l'emploi de tout matériau ondulé ;
 - l'emploi de tôles métalliques, de bac acier ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception du verre et du polycarbonate pour les vérandas et des capteurs solaires.

Les clôtures

- 11.10. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,50 mètres sur voie publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.
- 11.11. Les types de clôture admis sont :
- en limites de voies publiques :
 - haies vives, qui seront d'une hauteur maximum de 0,80 mètre dans les sections en courbe ou en carrefour, doublées ou non de murs-bahuts, grillages, lices implantés côté propriété.
 - en limites séparatives :
 - excepté sur les limites voisines des zones A et N, murs-bahuts ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, doublés ou non de haies vives ;
 - grillages, doublés ou non de haies vives ;
 - lices, doublés ou non de haies vives ;
 - haies vives.

Divers

Citernes

- 11.12. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout ou d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :
 - 50% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
 - 20% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage autres que d'habitation.
- 13.3. Les surfaces aménagées en espaces verts des constructions à usage d'habitation doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par fraction de 300 m² de terrain.
- 13.4. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 500 m² de terrain.
- 13.5. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés par des sujets en adéquation avec la liste des essences locales (voir annexes).
- 13.6. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites.
- 13.7. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).
- 13.8. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
 - 0,20 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 0,60 pour les autres constructions.

REGLEMENT

ZONE UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine du centre-bourg destinée à recevoir de l'urbanisation à vocation d'activités peu ou pas nuisantes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UZ2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, forestières, industrielles.
- 1.3. Les constructions à vocation d'activités (artisanales, commerciales, de services, de bureaux, de transport, de stationnement, d'entrepôts, de stockage) soumises ou non au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article UZ2.
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés
- 1.10. Toute décharge de déchets industriels.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux, de transports, de stockage ou d'entrepôts sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant. En particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions de gardiennage liées aux activités autorisées dans la zone.
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés à la voirie et aux réseaux divers ou nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 6 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.4. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 6 mètres de la voie publique.
- 3.5. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.6. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Assainissement

- 4.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Eaux usées

- 4.3. Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.4. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet).
- 4.5. L'évacuation directe des matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

Eaux pluviales

- 4.6. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.7. Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénients en milieu naturel ou vers le réseau collectif, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le pré-traitement et l'évacuation des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur et aux avis du gestionnaire du réseau. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.8. Les branchements privés aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront réalisés en souterrains.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les marges de reculement pour les constructions sont fixées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à une distance minimum de 25 mètres des limites de la zone UZ voisine avec la zone UA.
- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 50% de la surface du terrain.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 10 mètres pour la plus grande des deux hauteurs (faitage ou acrotère), 12 mètres pour des souches de cheminées et autres superstructures de faibles emprises.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés à condition d'une bonne intégration.

Aspect des façades et des toitures

- 11.3. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - pour les enduits, les couleurs vives et criardes.
- 11.4. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que la mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- 11.5. Les façades seront traitées de manière esthétique. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que la mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

- 11.6. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer, ...) doivent être recouverts.
- 11.7. Pour les toitures, sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées.

Les clôtures et portails

- 11.8. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,50 mètres sur voie publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.
- 11.9. Les types de clôtures admis sont : - grillages, doublés ou non de haies vives ;
- haies vives.
- 11.10. Les portails d'entrée doivent être aménagés de façon à ce que les véhicules en attente ne stationnent pas sur la voie publique.

Divers

- 11.12. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout ou d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
Notamment, les aires de stationnement de manœuvre des véhicules doivent être conçues pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé pour les constructions à vocation d'activités :
- artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction,
 - commerciales : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente,
 - de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
- 12.3. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage ou de retournement à l'air libre, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente à raison d'un minimum de 20% de la parcelle.
- 13.2. La constitution de bandes paysagères plantées (alignements d'arbres, haies vives, écrans de verdure) est préconisée sur les limites séparatives latérales et en fond d'unité foncière.
- 13.3. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT

ZONE AU_A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

La zone AUA concerne un secteur du territoire communal situé au centre du village.

Cette zone comprend des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUA2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et forestières.
- 1.3. Les constructions à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de stockage ou d'entrepôts.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en AUA2.

ARTICLE AUA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés lors d'opération d'ensemble,
 - que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.
- 2.2. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés à la voirie et aux réseaux divers, ou d'intérêt collectif, ou liés à la lutte contre les inondations.
 - 2.3. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante.

- 2.4. Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :
- toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes sous réserve que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les adaptations, rénovations, extensions mesurées (30 m² ou 30% de S.H.O.N., application de la règle la plus souple),
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage. En cas de sous-sols, cette aire devra être horizontale en amont de la rampe d'accès du sous-sol (voir schéma en annexes).
- 3.4. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique
- 3.5. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.6. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable
- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- Assainissement eaux usées
- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Assainissement eaux pluviales
- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif d'eaux pluviales, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.4. En l'absence de réseau collectif, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Dans le cas d'une opération d'ensemble, les terrains pourront avoir une superficie minimum égale à 500 m². Toutefois, la surface moyenne des lots ne devra pas être inférieure à 700 m².

ARTICLE AUA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions principales doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 10 mètres de l'emprise de la RD61, 5 mètres de l'emprise des autres voies.
- 6.2. Les constructions annexes pourront être implantées à l'alignement de la voie et pourront avoir un accès direct sur cette voie pour les garages uniquement.

ARTICLE AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions principales doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Les annexes doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 40% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 70% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. L'emprise au sol totale de l'ensemble des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne pourra dépasser 40 m².

ARTICLE AUA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 mètres à l'égout du toit en cas de toiture multi-pentes, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
 - 10 mètres au faitage pour les autres types de constructions.
- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faitage en cas de toiture monopente.

ARTICLE AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du sol naturel sur les terrains plats.
- 11.3. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteurs devront être inférieures à celles de la construction principale.
- 11.4. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés à condition d'une bonne intégration.

Aspect des façades

- 11.5. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - pour les enduits, les couleurs vives et criardes.

Les toitures

- 11.6. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires sur les constructions principales, excepté sur les toitures terrasses, et devront être au minimum de 20 cm. Elles seront réalisées en tuiles au minimum 22 au m², en ardoises, voire de bac nervuré et auront une teinte ardoisée ou brun foncé. Pour les annexes et extensions en appentis, des matériaux similaires d'aspect et de teinte peuvent être autorisés.
- 11.7. Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions principales dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes.
- 11.8. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions dans la mesure où elles restent inférieures au volume du bâtiment principal et pour les bâtiments annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.9. Sont interdits :
- l'emploi de tout matériau ondulé ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception du verre et du polycarbonate pour les vérandas et des capteurs solaires.

Les clôtures

- 11.10. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,50 mètres sur voie publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.
- 11.11. Les types de clôture admis sont :
- en limites de voies publiques :
 - haies vives d'essences locales (voir annexes), qui seront d'une hauteur maximum de 0,80 mètre dans les sections en courbe ou en carrefour, doublées ou non de murs-bahuts, grillages, lices implantés côté propriété.
 - en limites séparatives :
 - excepté sur les limites voisines des zones A et N, murs-bahuts ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, doublés ou non de haies vives ;
 - grillages, doublés ou non de haies vives ;
 - lices, doublés ou non de haies vives ;
 - haies vives d'essences locales (voir annexes),

Divers

- 11.12. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout ou d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

- 11.13. Les futures constructions autorisées devront comporter au moins un élément qui va dans le sens du respect des performances énergétiques et environnementales (maison passive, BBC, HQE, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, matériaux biodégradables pour l'isolation ou la structure (bois, paille, ...), etc. ...).

ARTICLE AUA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- 12.3. Toute opération de plus de 1 ha avant division doit comporter une ou plusieurs aires de stationnement communes à raison d'1 place par tranche de 1500 m² de terrain aménagé.

ARTICLE AUA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :
- 50% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
 - 20% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage autres que d'habitation.
- 13.3. Toute opération d'aménagement d'ensemble d'habitations portant sur 1 ha et plus doit comprendre un ou des espaces verts communs équivalents à un minimum de 5% de la superficie de l'opération projetée.
- 13.4. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 5 places.
- 13.5. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites.
- 13.6. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).
- 13.7. Les haies figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumises aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme et devront être conservées.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
- 0,30 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 0,70 pour les autres types de constructions.

REGLEMENT

ZONE AU_B

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

La zone AUB concerne un secteur du territoire communal situé au Nord du village, rue des Pommiers. Elle comprend des secteurs de ruissellements des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUB2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et forestières.
- 1.3. Les constructions à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de stockage ou d'entrepôts.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en AUB2.

ARTICLE AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés lors d'opération d'ensemble,
 - que l'opération porte au maximum sur 1,50 hectare,
 - que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.
- 2.2. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés à la voirie et aux réseaux divers, ou d'intérêt collectif, ou liés à la lutte contre les inondations.
 - 2.3. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante.
 - 2.4. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_B 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage. En cas de sous-sols, cette aire devra être horizontale en amont de la rampe d'accès du sous-sol (voir schéma en annexes).
- 3.4. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique
- 3.5. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.6. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AU_B 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif d'eaux pluviales, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.4. En l'absence de réseau collectif, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AU_B 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières

ARTICLE AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 15 mètres de l'emprise de la RD7 et de la rue des Pommiers, 5 mètres de l'emprise des autres voies.
- 6.2. Les constructions annexes pourront être implantées à l'alignement de la voie et pourront avoir un accès direct sur cette voie pour les garages uniquement.

ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions principales doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Les annexes doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
 - 40% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 70% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. L'emprise au sol totale de l'ensemble des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne pourra dépasser 40 m².

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
 - 2 niveaux habitables pour les habitations, soit :
 - 3,50 mètres à l'égout du toit en cas de toiture multi-pentes, soit R+combles aménagés,
 - 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
 - 10 mètres au faitage pour les autres types de constructions (équipements collectifs ou liés aux services publics).
- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faitage en cas de toiture mono-pente.

ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du sol naturel sur les terrains plats. Sur les terrains en pente (5% et plus), les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

- 11.3. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteurs devront être inférieures à celles de la construction principale.
- 11.4. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés à condition d'une bonne intégration.

Aspect des façades

- 11.5. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - pour les enduits, les couleurs vives et criardes.

Les toitures

- 11.6. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires sur les constructions principales, excepté sur les toitures terrasses, et devront être au minimum de 20 cm. Elles seront réalisées en tuiles au minimum 22 au m², en ardoises, voire de bac nervuré et auront une teinte ardoisée ou brun foncé. Pour les annexes et extensions en appentis, des matériaux similaires d'aspect et de teinte peuvent être autorisés.
- 11.7. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions dans la mesure où elles restent inférieures au volume du bâtiment principal et pour les bâtiments annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.8. Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions principales dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes.
- 11.9. Sont interdits :
- l'emploi de tout matériau ondulé ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception du verre et du polycarbonate pour les vérandas et des capteurs solaires.

Les clôtures

- 11.10. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,50 mètres sur voie publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.
- 11.11. Les types de clôture admis sont :
- en limites de voies publiques :
 - haies vives d'essences locales (voir annexes), qui seront d'une hauteur maximum de 0,80 mètre dans les sections en courbe ou en carrefour, doublées ou non de murs-bahuts, grillages, lices implantés côté propriété.
 - en limites séparatives :
 - excepté sur les limites voisines des zones A et N, murs-bahuts ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, doublés ou non de haies vives ;
 - grillages, doublés ou non de haies vives ;
 - lices, doublés ou non de haies vives ;
 - haies vives d'essences locales (voir annexes).

Divers

- 11.12. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout ou d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.
- 11.13. Les futures constructions autorisées devront comporter au moins un élément qui va dans le sens du respect des performances énergétiques et environnementales (maison passive, BBC, HQE, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, matériaux biodégradables pour l'isolation ou la structure (bois, paille, ...), etc. ...).

ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- 12.3. Toute opération de plus de 1 ha avant division doit comporter une ou plusieurs aires de stationnement communes à raison d'1 place par tranche de 1500 m² de terrain aménagé.

ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :
- 50% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- 20% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage autres que d'habitation.
- 13.3. Toute opération d'aménagement d'ensemble d'habitations portant sur 1 ha et plus doit comprendre un ou des espaces verts communs équivalents à un minimum de 5% de la superficie de l'opération projetée.
- 13.4. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être paysagées.
- 13.5. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites.
- 13.6. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).
- 13.7. Les haies et alignements d'arbres figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumises aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme et devront être conservées.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
- 0,30 pour les constructions à usage d'habitation,
- 0,70 pour les autres types de constructions.

TITRE IV

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES*

REGLEMENT

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, pas ou peu desservie par des équipements, constituée, en grande partie, de secteurs qui doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment les vastes espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend également :

- des secteurs Nh déjà bâtis où les évolutions des constructions existantes sont autorisées ;
- un secteur NEP, desservi par des équipements, réservé aux équipements publics à vocation administrative, scolaire ou de loisirs ;
- un secteur Nl réservé aux activités de jeux, de sports et de loisirs.

La zone N comprend également des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières et des secteurs de ruissellements des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.
- 1.2. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en N2.
- 1.3. En secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en N2.
- 1.4. Le remblaiement des mares est interdit.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que ces occupations ou utilisations du sol ne soient pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (en particulier pour le site inventorié en ZNIEFF1).

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés à la voirie et aux réseaux divers, ou d'intérêt collectif.
- 2.4. La construction d'annexes pour les habitations existantes ou quand elles sont liées aux activités agricoles, forestières et artisanales existantes.
- 2.5. Pour les constructions existantes : les changements de destination et réhabilitations à vocation d'habitat en secteur Nh ou de services, les extensions mesurées (30% ou 30 m² de la S.H.O.N., application de la règle la plus souple), les adaptations, rénovations, réfections et reconstructions après sinistre.
- 2.6. En secteur NEP, sont également autorisées les constructions, installations, aménagements à usage d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils sont à vocation administrative, scolaire, péri-scolaire et de loisirs, et leurs annexes associées (logements nécessaires pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés).
- 2.7. En secteurs NEP et Nl, les aires de manifestations temporaires, les aires de stationnement de 10 unités et plus ouvertes au public.

- 2.8. En secteurs NEP et NL, les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- 2.9. Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :
- tous les aménagements et travaux permettant de préciser ou lever le risque cavités souterraines,
 - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.10. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil (voir annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.3. En cas de changement de destination en habitation d'une construction existante, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnements en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.4. Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.
- 3.5. Les impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. En particulier, les rejets autres que domestiques doivent

faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif d'eaux pluviales, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
 - dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
 - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
 - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire peut être imposé lors de l'étude de sol pour permettre un bon fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 5 mètres minimum des autres voies.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés : les changements de destination, reconstructions après sinistre, réhabilitations, adaptations, rénovations, réfections et les extensions mesurées (30% ou 30 m² de la S.H.O.N., application de la règle la plus souple) s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.
- 6.2. En secteur NEP, les constructions nouvelles doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 6 mètres de l'emprise de la RD7.
- 6.3. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres des berges du Crevon et de ses bras.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou installations nouvelles autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les changements de destination, reconstructions après sinistre, extensions, adaptations, réfections sont autorisés sous réserve de ne pas rapprocher le bâtiment de ces EBC.
- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de 6 mètres minimum. Pour les constructions d'annexes des habitations, cette marge de recul est de 3 mètres minimum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions mesurées (30% ou 30 m² de la S.H.O.N., application de la règle la plus souple) sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

- 7.3. En secteur NEP, les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives avec une marge de 3 mètres minimum.

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à vocation d'habitat (dans le cas de changements de destination) ne doit pas dépasser 15% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit R+1+comble, pour les habitations,
 - 10 mètres au faitage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan, à 3,50 mètres au faitage en cas de toiture monopente et à 3,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du sol naturel sur les terrains plats. Sur les terrains en pente (5% et plus), les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.3. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteurs devront être inférieures à celles de la construction principale.
- 11.4. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés à condition d'une bonne intégration.

Aspect des façades

- 11.5. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits et matériaux de façade imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier ;
 - pour les enduits et matériaux de façade, les couleurs vives et criardes.
- 11.6. Lors des changements de destination, les évolutions (réfections, rénovations, adaptations, extensions) seront conduites en conservant l'architecture existante de ces constructions anciennes, et en harmonie de couleur et matériaux avec cette architecture.
Les bandeaux, les corniches, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.7. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires sur les constructions principales, excepté sur les toitures terrasses, et devront être au minimum de 20 cm. Elles seront réalisées en tuiles au minimum 22 au m², en ardoises, en chaume, voire de bac acier nervuré et auront une teinte ardoisée ou brun foncé (excepté pour le chaume). Pour les annexes et extensions en appentis, des matériaux similaires d'aspect et de teinte peuvent être autorisés.
- 11.8. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.
- 11.9. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions dans la mesure où elles restent inférieures au volume du bâtiment principal et pour les bâtiments annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.10. Sont interdits :
- l'emploi de tout matériau ondulé ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception du verre et du polycarbonate pour les vérandas et des capteurs solaires.

Les clôtures

- 11.11. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,50 mètres en limites de voies publiques et 2 mètres sur limites séparatives.
- 11.12. Les types de clôture admis sont :
- en limites de voies publiques :
 - haies vives d'essences locales doublées ou non à l'intérieur de la propriété.
 - en limites séparatives :
 - grillages, doublés ou non de haies vives ;
 - lices, doublés ou non de haies vives ;
 - barbelés sur poteaux bois ;
 - haies vives.

Divers

Citernes

- 11.13. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout ou d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.
- 13.3. Les surfaces aménagées en espaces verts des constructions à usage d'habitation doivent être plantées.
- 13.4. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.5. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés par des sujets en adéquation avec la liste des essences locales (voir annexes).
- 13.6. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites.
- 13.7. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).
- 13.8. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
 - 0,15 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 0,40 pour les constructions situées en secteur NEP.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de secteurs du territoire communal, équipés ou non, affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger ces secteurs en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Cette zone comprend :

- des secteurs Ah déjà bâtis où les évolutions des constructions existantes sont autorisées ;
- des bâtiments inventoriés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement ;
- des secteurs de ruissellements des eaux pluviales où toute construction est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article A2.
- 1.2. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en A2.
- 1.3. En secteur de ruissellements des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.
- 1.4. Le remblaiement des mares est interdit.

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

Sont admis

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexes), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.
- 2.4. Les occupations et utilisations du sol à vocation d'accueil et de restauration à caractère touristique en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme,...) lorsque celles-ci sont rattachées à l'exploitation, compatibles avec l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l'environnement immédiat de celui-ci.
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles, ...) implantées à proximité des bâtiments agricoles, ainsi que les annexes liées à l'habitation autorisées dans le règlement des zones urbanisées et à urbaniser.
- 2.6. Les garages collectifs de caravanes lorsque ceux-ci sont rattachés à l'exploitation existante et à la condition qu'ils soient couverts et fermés.
- 2.7. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés à la voirie et aux réseaux divers, ou d'intérêt collectif.
- 2.8. Les changements de destination des bâtiments existants, répertoriés au plan graphique « plan de zonage », et les travaux d'aménagement y afférant dès lors que le changement de destination ne

compromet pas l'exploitation agricole et à condition que la vocation soit à usage d'habitat, d'artisanat ou de tourisme.

- 2.9. Pour les constructions et annexes existantes : les adaptations, les extensions, les réfections, les reconstructions en cas de sinistre.
- 2.10. Pour les constructions existantes en secteur Ah : les changements de destination et réhabilitations à vocation d'habitat ou de services, les extensions mesurées (30% ou 30 m² de la S.H.O.N., application de la règle la plus souple), les adaptations, rénovations, réfections et reconstructions après sinistre.
- 2.11. Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :
- toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat, artisanat et tourisme des constructions existantes répertoriées au plan graphique « plan de zonage », à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - la mise en conformité des exploitations agricoles existantes ;
 - pour les constructions existantes : les adaptations, rénovations, extensions mesurées (30 m² de S.H.O.N.), changements de destination en annexes ou activités agricoles ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.10. En secteur de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil (voir annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.3. En cas de changements de destination en habitation d'une construction existante, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.4. Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.
- 3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif d'eaux pluviales, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
 - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
 - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Les constructions changeant de destination devront avoir un minimum parcellaire suffisant pour permettre la réalisation et le bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec marge de recul des voies départementales de 15 mètres minimum et de 5 mètres minimum des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.
- 6.3. Pour les constructions existantes implantées en alignement de la rue des Châtaigniers, les extensions devront être réalisées avec un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés.
- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 6 mètres. Pour les constructions d'annexes des habitations, cette marge de recul est de 3 mètres minimum.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions mesurées (30 m² ou 30% de surface de plancher, application de la règle la plus souple) sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. En zone A encas de changement de destination à vocation d'habitat d'une construction existante, et **dans les secteurs Ah**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit R+1 ou R+C.
- 10.3. La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres au faitage.
- 10.4. En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 10%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1 mètre pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.
- 10.5. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, éoliennes privatives, ...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations mineures peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0,80 mètre. Pour les bâtiments agricoles, obligations de planter des écrans végétaux pour masquer les rez-de-chaussée lorsque leur cote dépasse 0,30 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) des habitations doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.
- 11.4. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés à condition d'une bonne intégration.

Aspect des façades

- 11.5. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits et matériaux de façade imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier ;
 - pour les enduits et matériaux de façade, les couleurs vives et criardes.
- 11.6. Pour les constructions à usage agricole : les façades seront de teinte foncée, avec l'utilisation du bois privilégiée.
- 11.7. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

- Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
 - Les bardages métalliques et plastiques sont interdits.
 - Les matériaux transparents et translucides sont autorisés pour les vérandas.
- 11.8. Lors des changements de destination des bâtiments agricoles recensés au plan de zonage, les évolutions (réfections, rénovations, adaptations, extensions) seront conduites en conservant l'architecture existante de ces constructions anciennes, et en harmonie de couleur et matériaux avec cette architecture. Les bandeaux, les corniches, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Toitures

- 11.9. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :
- elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires sur les constructions principales, excepté sur les toitures terrasses, et devront être au minimum de 20 cm. Elles seront réalisées en tuiles au minimum 22 au m², en ardoises, en chaume, voire de bac acier nervuré et auront une teinte ardoisée ou brun foncé (excepté pour le chaume). Pour les annexes et extensions en appentis, des matériaux similaires d'aspect et de teinte peuvent être autorisés.
 - les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.
 - les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions dans la mesure où elles restent inférieures au volume du bâtiment principal et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
 - Sont interdits :
 - l'emploi de tout matériau ondulé ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception du verre et du polycarbonate pour les vérandas et des capteurs solaires.
- 11.10. Pour les bâtiments à usage agricole :
- les toitures devront être de teinte foncée ;
 - excepté les toitures terrasses, la pente ne doit pas être inférieure à 10° ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires.

Les clôtures

- 11.11. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,50 mètres en limites de voies publiques et 2 mètres sur limites séparatives.
- 11.12. Les types de clôture admis sont :
- en limites de voies publiques :
 - haies vives d'essences locales doublées ou non à l'intérieur de la propriété.
 - en limites séparatives :
 - grillages, doublés ou non de haies vives ;
 - lices, doublés ou non de haies vives ;
 - barbelés sur poteaux bois ;
 - haies vives.

Divers

- 11.13. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété dans le cas de changement de destination en habitation.
- 13.3. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.4. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés par des sujets en adéquation avec la liste des essences locales (voir annexes).
- 13.5. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites.
- 13.6. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).
- 13.7. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,15 pour les constructions à usage d'habitation,

ANNEXES

ANNEXES

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	page 58
Annexe n° 2 : Permis de démolir (articles R.421-26 à R.421.29 du Code de l'Urbanisme)	page 59
Annexe n° 3 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 60
Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle	page 60
Annexe n° 5 : Activités artisanales	page 60
Annexe n° 6 : Installations classées pour la protection de l'environnement	page 60
Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 61
Annexe n° 8 : Principes de rampe d'accès au garage	page 61
Annexe n° 9 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 62
Annexe n° 10 : Hauteur d'une construction	page 62
Annexe n° 11 : Clôtures admises	page 63
Annexe n° 12 : Espaces boisés	page 65
Annexe n°13 : Plantations et essences locales	page 66
Annexe n° 14 : Surface de plancher d'une construction	page 67

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui s'imposent au PLU.

Article R111-2

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 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.

Article R111-4

*(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)
(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 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.

Article R111-15

*(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)
(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 71 Journal Officiel du 27 août 1986)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 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.

Article R111-21

*(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)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 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.

Annexe n° 2 : Permis de démolir

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Annexe n° 3 : Activités agricoles

Article L311-1 du Code Rural

(Loi n° 97-1051 du 18 novembre 1997 art. 40 Journal Officiel du 19 novembre 1997)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 38 I Journal Officiel du 24 février 2005)

(Ordonnance n° 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 7 I Journal Officiel du 9 septembre 2005)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle

Article L111-3 du Code Rural

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)

(Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 19 Journal Officiel du 6 janvier 2006)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Annexe n° 5 : Activités artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une entreprise est artisanale si elle remplit deux conditions :

1. Exercer, pour son propre compte, une activité de production, de réparation, de transformation ou prestation de services. Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :
alimentation – services – production – bâtiment.
2. Ne pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée).

Annexe n° 6 : Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2005-989 du 10 août 2005 (cette nomenclature peut-être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisants est accordée par le Préfet après enquête publique et avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants

Article 682 : (Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 683 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

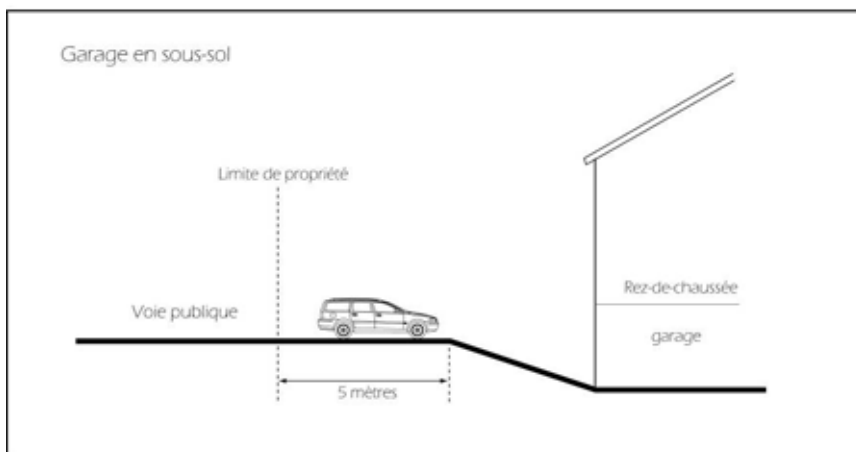
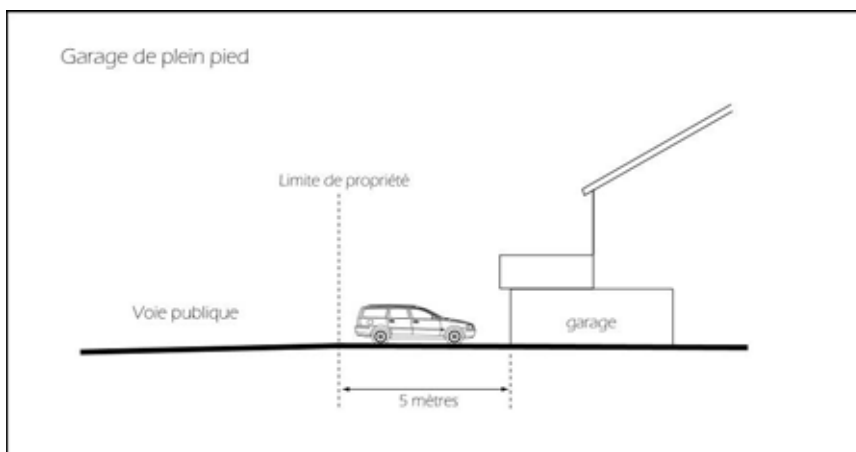
L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1 : (inséré par Loi n° 71-494 du 25 juin 1971 Journal Officiel du 27 juin 1971)

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice

Annexe n° 8 : Principes de rampe d'accès au garage



Annexe n° 9 : Servitude du libre écoulement des eaux

Article 641 du Code Civil : (Loi du 8 avril 1898) – Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds.

Si l'usage de ces eaux ou de la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

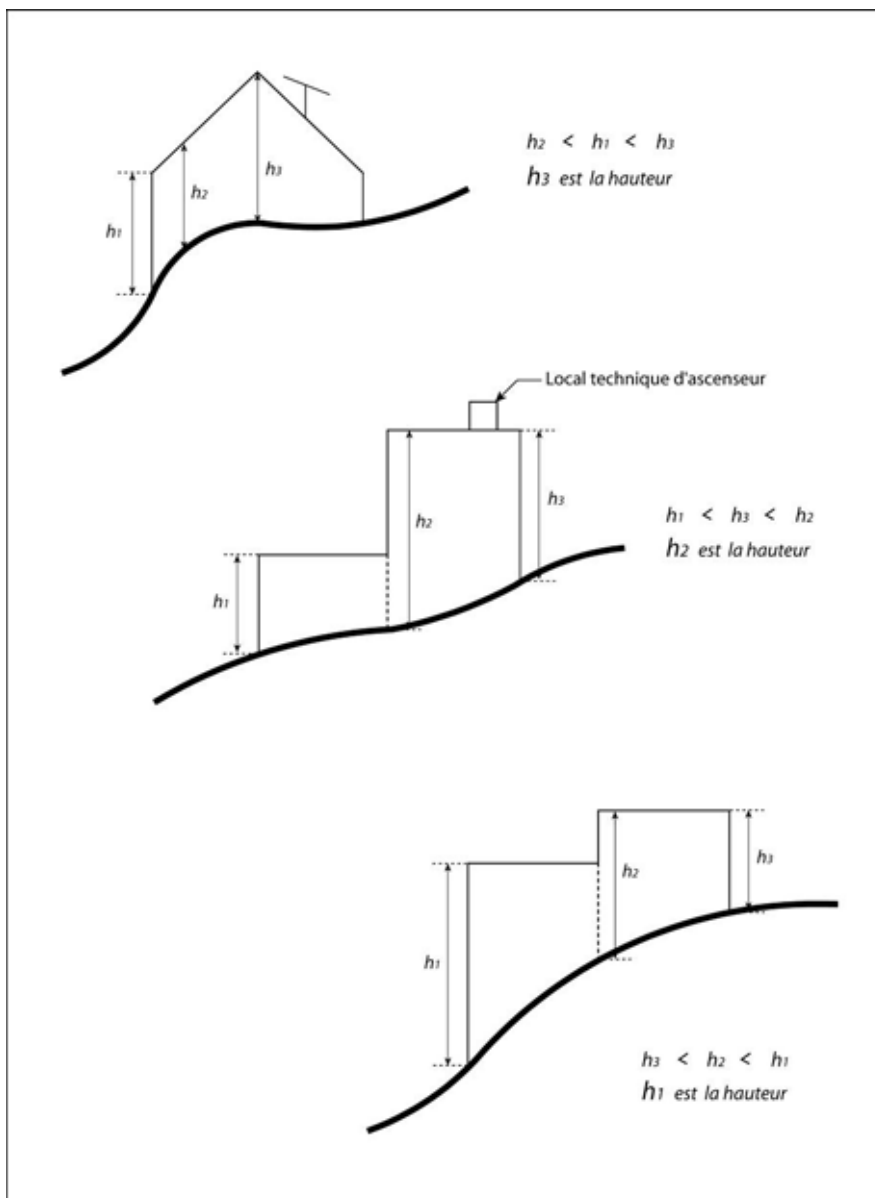
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs, sont portées, en premier ressort, devant le juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

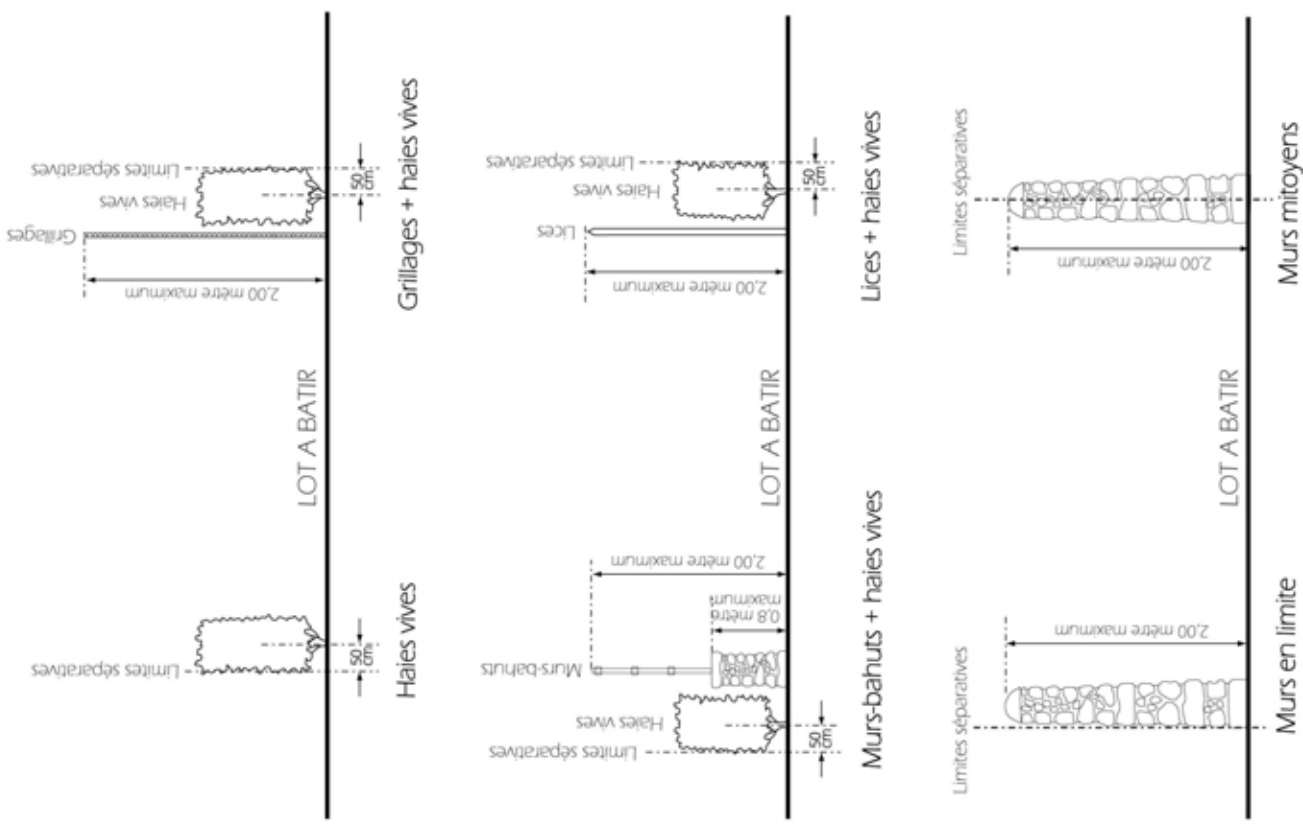
Annexe n° 10 : Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

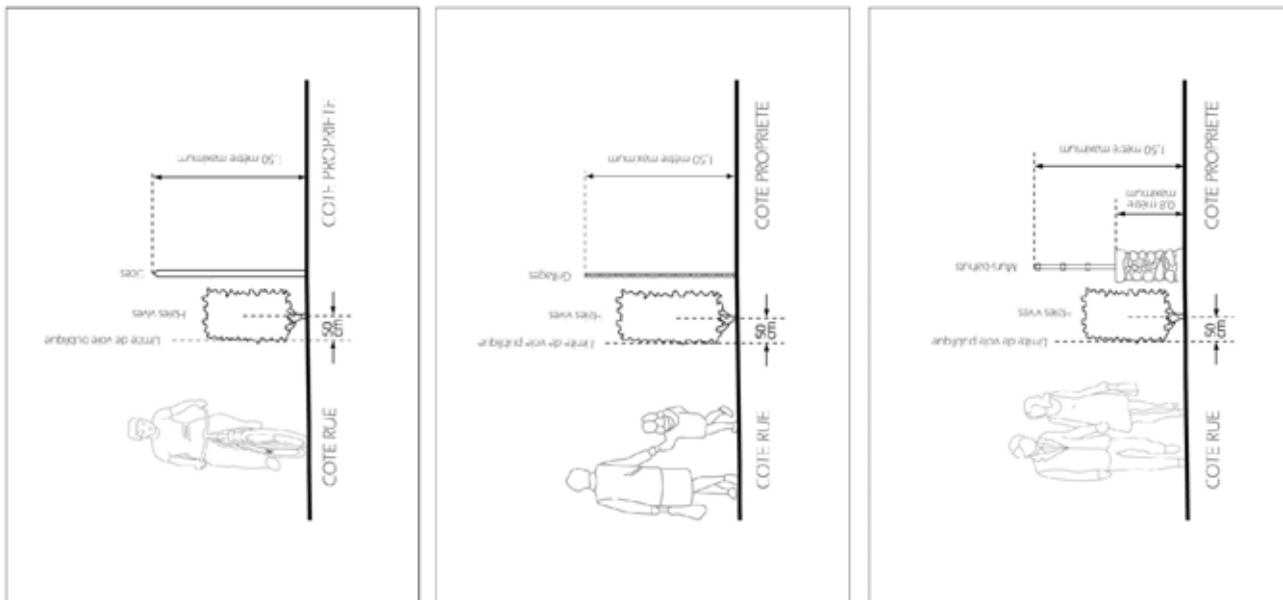
Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées ou de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



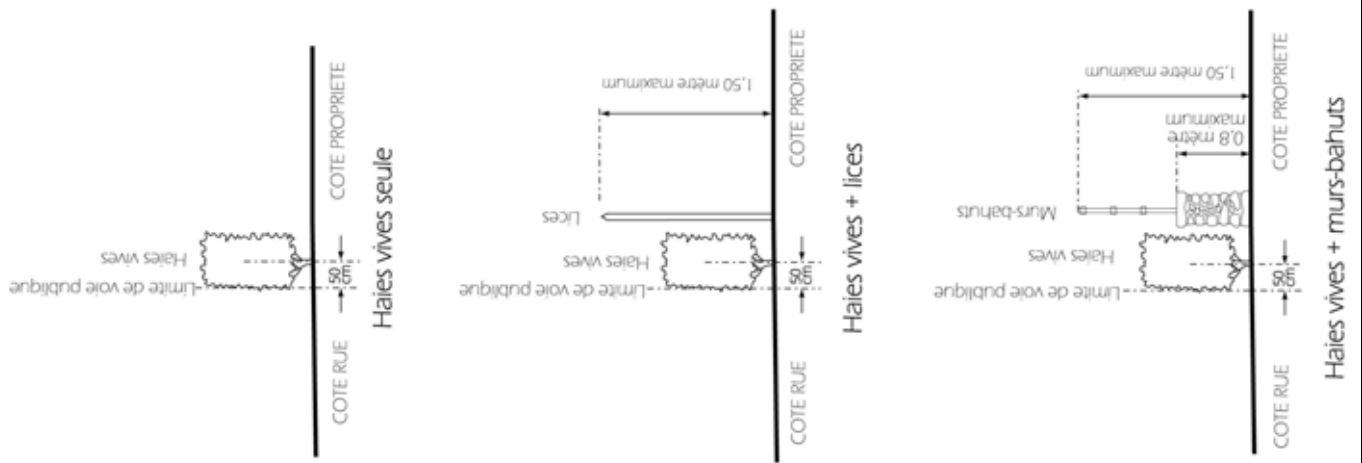
LES TYPES DE CLÔTURE EN ZONE UA, UB ET AUA
- EN LIMITES SEPARATIVES



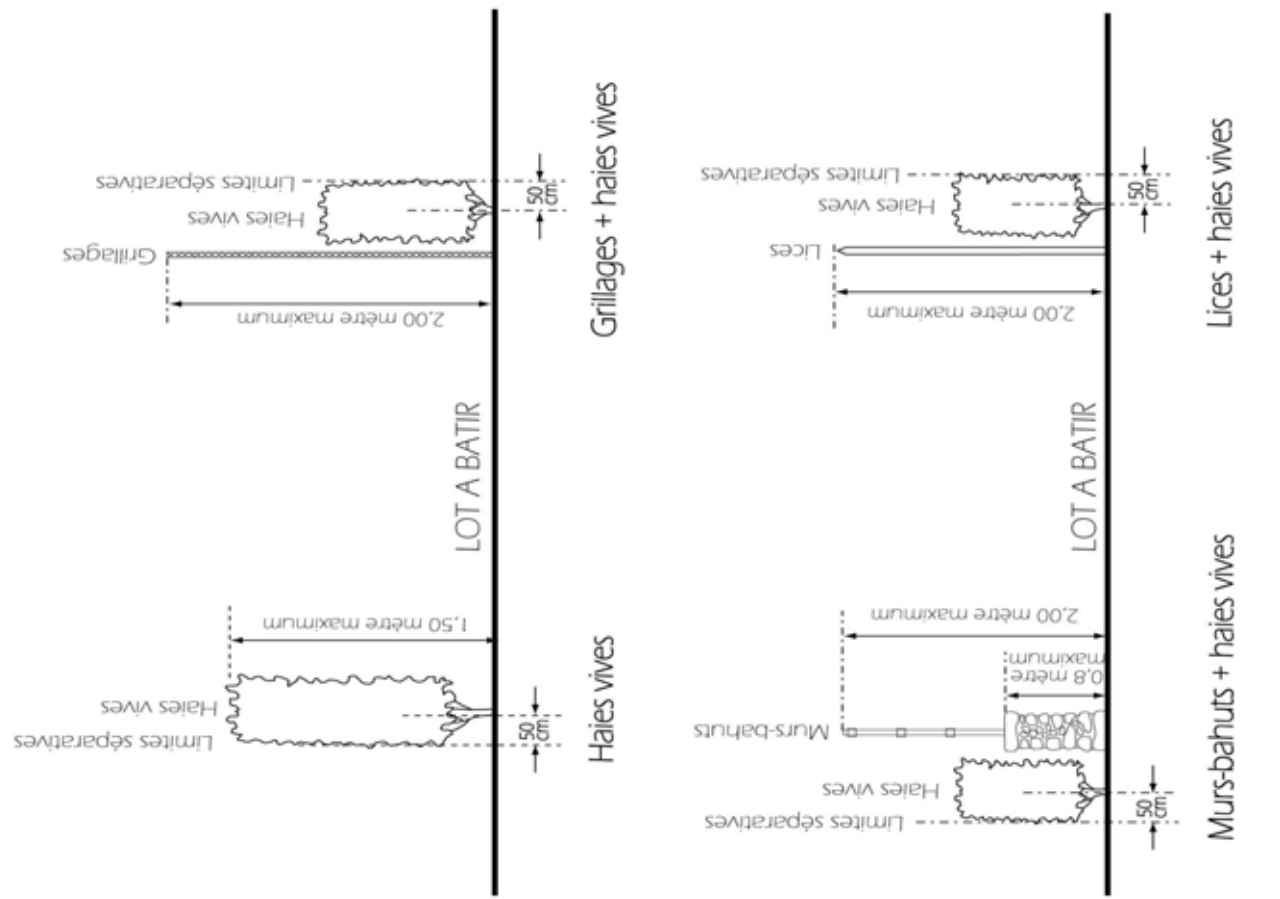
LES TYPES DE CLÔTURE EN ZONE UA, UB et AUA
- EN LIMITES DE VOIES PUBLIQUES



LES TYPES DE CLÔTURE EN ZONE N ET A
- EN LIMITES DE VOIES PUBLIQUES



LES TYPES DE CLÔTURE EN ZONE N ET A
- EN LIMITES SEPARATIVES



Annexe n° 12 : Espaces boisés

I - Espaces boisés classés

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1) L'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
- 3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des boisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

II - Espaces boisés non classés

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- Les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées).
- Les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- Les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

Article L. 130-1 : (Ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Annexe n° 13 : plantations et essences locales

Les espèces d'arbres autorisées / recommandées sont les suivantes :

Arbres fruitiers (abricotier, cerisier, pommier, poirier, prunier,)	Merisier
Alisier torminal	Noyer commun
Aulne glutineux ou vergne	Noyer noir
Bouleau commun	Noyer hybride
Châtaigner	Orme résista
Chêne pédonculé	Osier de vannier
Chêne rouvre ou sessile	Peuplier de culture
Erable champêtre	Poirier sauvage
Erable sycomore	Prunus
Frêne commun	Robinier, dit faux acacias
Grisard	Saule blanc
Hêtre	Sorbier des oiseleurs
Laurier sauce	Tilleul
Magnolia	Tremble
Marronnier	

Les haies peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

<i>Caduques :</i>	<i>Persistants :</i>
Aubépine	Buis
Bourdaine	Berberis verts, Juliana, Stenophylla, Darwinii
Charme commun	Cotoneaster franchetti
Cerisier Sainte-Lucie	Eleagnus ebbingei
Cognassier commun et du Japon	Mahonia
Cornouiller sanguin	Hedera helix
Erable champêtre	Houx
Forsythia	Photinia red robin
Frêne	
Fusain d'Europe	
Hêtre	
Néflier	
Nerprun	
Noisetier commun	
Orme commun	
Prunellier, épine noire	
Prunier, mirobolant	
Troène	
Viorne lantane	
Viorne obier	

Les espèces interdites sont les suivantes :

Laurier
Thuya
Cyprés

Annexe n° 14 : Surface de plancher d'une construction à compter du 1^{er} mars 2012

En matière d'urbanisme (article R.112-2), la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Ne sont donc pas comptées les surfaces correspondant :

- Aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos) et les auvents
- Aux terrasses non closes et non couvertes
- Aux balcons, loggias, toitures-terrasses et surfaces non closes et non couvertes
- Aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises
- Aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès

La surface de plancher est ainsi constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, déduction faite :

- De l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et de fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et trémies occasionnés par les cages d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre : combles, sous-sols, ...)
- Des combles non aménageables
- Des aires de stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Des locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif (chaufferie, machinerie d'ascenseur, stockage des déchets, etc. ...)
- Des caves et celliers, annexes à de l'habitat collectif, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitat collectif, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (circulations intérieures)

- Surfaces à prendre en compte
- Surfaces à ne pas prendre en compte

