

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE RADEPONT



REGLEMENT

5

PLU - MODIFICATION :

Prescription par arrêté du Maire du :

Consultation Publique :

Approbation du :

CACHET DE LA MAIRIE

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

page 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA	page 7
Dispositions applicables à la zone UB	page 15
Dispositions applicables à la zone UC	page 22
Dispositions applicables à la zone UZ	page 29

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AUB	page 37
--	---------

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N	page 45
--------------------------------------	---------

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A	page 53
--------------------------------------	---------

<u>ANNEXES</u>	page 61
-----------------------------	---------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 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 RADEPONT.

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. : AUB). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre majuscule indicée (ex. : AUBC).

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 UC repérée au plan par l'indice UC.
- 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 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 repérée au plan par l'indice N.

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

- La zone A repérée au plan par l'indice A.

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.123-8 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 de paysage à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L.123-1 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 couloirs de nuisances sonores dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

ARTICLE 4 : EMBLEMENTS 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.123-9 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

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, UC, UZ, AUB, AUBC, N, 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

Il s'agit de la zone urbaine centrale dense regroupant du bâti ancien de la commune et pouvant accueillir de l'habitat, des services, de l'artisanat, des commerces et des équipements.

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 industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des 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. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement seraient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
- 2.3. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes règles que les installations classées.
- 2.4. La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés ; les articles 5 à 12 pourront alors ne pas être appliqués si l'application de ceux-ci rend la reconstruction impossible.

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 (voir en 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 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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 UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public 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. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, 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).

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

- 5.1. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, en attente de la réalisation du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² est nécessaire pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit en limites séparatives ;
 - soit en retrait des limites séparatives avec un recul au minimum de 3 mètres.
- 7.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30% maximum de la surface totale de la parcelle.
- 9.2. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux ne doit pas dépasser 60% maximum de la surface totale de la parcelle
- 9.3. Les pourcentages indiqués s'appliquent à la surface résiduelle lorsque la parcelle est bâtie ou à la surface de la parcelle lorsque cette dernière n'est pas bâtie.

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 6,50 mètres à l'égout du toit, soit R+1+combles, 3 mètres à l'égout du toit pour les annexes et dépendances.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations neuves, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une unité d'aspect, un équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, les rythmes et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux de façades.

Vérandas et verrières

- 11.2. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.

Adaptation au sol

- 11.3. 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 (plus de 10%), des adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de 0,50 mètre.

Aspect des façades

- 11.4. Si les constructions ne sont pas en briques, elles devront présenter une modénature de briques de tonalité rouge ou/et de bois sur leurs murs extérieurs visibles depuis l'espace public : encadrements et/ou seuils de fenêtres et/ou de portes, soubassements, bandeaux, corniches.
- 11.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings....) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.6. Pour les extensions, les matériaux devront être en harmonie avec ceux du bâtiment principal existant.
- 11.7. Les soubassements, de matériaux différents de l'ensemble de la construction, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre.
- 11.8. Sont interdits l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- 11.9. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en tonalité, avec les façades

Toitures

- 11.10. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en matériaux de couleur ardoise naturelle, d'une pente supérieure ou égale à 40°.
- 11.11. Le shingle, la tôle, le bac acier et la tuile mécanique sont interdits.
- 11.12. Les toitures-terrasses sont interdites.
- 11.13. Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes, dépendances, extensions en appentis, petits abris (abris de jardin, abris bois, ...) s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée à 15°.

Clôtures

- 11.14. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.15. Les types de clôture admis sont :
- murs existants en pierre à préserver et à reconstruire à l'identique ;
 - murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;

- murs-bahut 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 d'une haie ;
- grillages, doublés ou non d'une haie ;
- lices, doublés ou non d'une haie

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.

12.1. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 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 inférieure à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente supérieure à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

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 :

- 40% de la surface de la propriété pour les constructions à usage d'habitation,
- 20% de la surface de la propriété pour les constructions à usage d'activités.

13.3. Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

13.4. On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales, par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les activités artisanales, commerciales et de services, et les équipements sont admis.

La zone UB comporte un secteur inondable pour lequel des prescriptions particulières ont été fixées.

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 industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des 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. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.
- 1.11. **En secteur inondable :**
 - toutes nouvelles constructions sauf celles autorisées en UB2,
 - les sous-sols sont interdits

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement seraient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
- 2.3. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes règles que les installations classées.
- 2.4. **En secteur inondable**, sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum à la cote 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sont seules autorisées :
 - les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs,
 - les constructions de garages, annexes et dépendances,
 - les extensions, agrandissements, rénovations et changements de destination des constructions existantes,
 - la reconstruction après sinistre.
- 2.5. La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés ; les articles 5 à 12 pourront alors ne pas être appliqués si l'application de ceux-ci rend la reconstruction impossible.

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 (voir en 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 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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 UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public 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. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, 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).

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. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, en attente de la réalisation du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² est nécessaire pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés sous réserve que cela ne contribue pas à rapprocher la construction de la voie.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. Les constructions d'annexes et dépendances sont autorisées en limites séparatives si elles s'appuient sur un mur existant et si la hauteur au faîtage n'excède pas 5 mètres.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 15% maximum de la surface totale de la parcelle.
- 9.2. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 20% maximum de la surface totale de la parcelle.
- 9.3. Les pourcentages indiqués s'appliquent à la surface résiduelle lorsque la parcelle est bâtie ou à la surface de la parcelle lorsque cette dernière n'est pas bâtie.

ARTICLE UB 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 principales est limitée à 5,00 mètres à l'égout du toit, 3 mètres à l'égout du toit pour les annexes et dépendances.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions précédentes, leurs extensions sont autorisées à une hauteur inférieure ou égale à celle existante.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations neuves, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une unité d'aspect, un équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, les rythmes et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux de façades.

Vérandas et verrières

- 11.2. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.

Adaptation au sol

- 11.3. 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 (plus de 10%), des adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de 0,50 mètre.

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings....) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.5. Pour les extensions, les matériaux devront être en harmonie avec ceux du bâtiment principal existant.
- 11.6. Les soubassements, de matériaux différents de l'ensemble de la construction, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre.
- 11.7. Sont interdits l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- 11.8. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en tonalité, avec les façades.

Toitures

- 11.9. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, d'une pente supérieure ou égale à 40°.
- 11.10. Le shingle, la tôle, le bac acier et la tuile mécanique sont interdits.
- 11.11. Les toitures-terrasses sont interdites.
- 11.12. Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes, dépendances, extensions en appentis, petits abris (abris de jardin, abris bois, ...) s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée à 15°.

Clôtures

11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.14. Les types de clôture admis sont :

- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
- murs-bahut 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 d'une haie ;
- grillages, doublés ou non d'une haie ;
- lices ; doublés ou non d'une haie ;
- haies.

11.15. Les portails avec entrée charretière devront présenter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.2 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 collective : 1,5 place par unité de logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 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 inférieure à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente supérieure à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface 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 :
- 40% de la surface de la propriété pour les constructions à usage d'habitation,
 - 20% de la surface de la propriété pour les constructions à usage d'activités.
- 13.3. Dans les lotissements de quatre parcelles et plus, une surface d'au moins 5% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espace(s) vert(s) commun(s) accessible(s) au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère.
- 13.4. Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère, comprenant des plantations d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales, par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.
- 13.6. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine de faible densité, à vocation principale d'habitat, correspondant au hameau de Bonnemare.

Cette zone comprend des secteurs de risques d'effondrement 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 UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UC2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UC2.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des 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. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement seraient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
- 2.3. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes règles que les installations classées.
- 2.4. La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si le sinistre n'est pas dû à l'effondrement d'une cavité souterraine ; les articles 5 à 12 pourront alors ne pas être appliqués si l'application de ceux-ci rend la reconstruction impossible.
- 2.5. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées,** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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 (voir en 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 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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 UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public 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. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, 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).

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 UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Pour être constructible, les terrains devront avoir une superficie au minimum égale à 1500 m² dans un souci de préserver la qualité de l'urbanisation traditionnelle et des paysages de ce secteur.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum), rénovations et changements de destination sont autorisés sous réserve que cela ne contribue pas à rapprocher la construction de la voie.

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

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés (voir annexes).
- 7.2. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.3. Les constructions d'annexes et dépendances doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 15% maximum de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UC 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 nouvelles sera équivalente à rez-de-chaussée + combles aménagés ou pas.
- 10.3. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale à celle de la construction concernée.
- 10.4. La hauteur des annexes devra être inférieure à celle de la construction principale.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations neuves, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une unité d'aspect, un équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, les rythmes et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux de façades.

Vérandas et verrières

- 11.2. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.

Adaptation au sol

- 11.3. 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 (plus de 10%), des adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de 0,50 mètre.

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings....) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.5. Pour les extensions, les matériaux devront être en harmonie avec ceux du bâtiment principal existant.
- 11.6. Les soubassements, de matériaux différents de l'ensemble de la construction, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre.
- 11.7. Sont interdits l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- 11.8. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en tonalité, avec les façades.

Toitures

- 11.9. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, d'une pente supérieure ou égale à 40°.
- 11.10. Le shingle, la tôle, le bac acier et la tuile mécanique sont interdits.
- 11.11. Les toitures-terrasses sont interdites.
- 11.12. Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes, dépendances, extensions en appentis, petits abris (abris de jardin, abris bois, ...) s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée à 15°.

Clôtures

- 11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.14. Les types de clôture admis sont :
- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
 - murs-bahut ou murs maçonnes (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 d'une haie ;
 - grillages, doublés ou non d'une haie ;
 - lices ; doublés ou non d'une haie ;
 - haies.

- 11.15. Les portails avec entrée charretière devront présenter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

ARTICLE UC 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 collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 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 inférieure à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente supérieure à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction

ARTICLE UC 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 :
- 40% de la surface de la propriété pour les constructions à usage d'habitation,
 - 20% de la surface de la propriété pour les constructions à usage d'activités.
- 13.3. Les parcs de stationnements, publics ou privés, à l'air libre, doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales, par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.
- 13.5. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT

ZONE UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine de la commune à vocation d'activités industrielles et artisanales.

Cette zone comprend un secteur UZs où seules sont autorisées les aires de stockage à l'air libre pour de l'activité industrielle ou artisanale.

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.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UZ2.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des 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. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.
- 1.11. **En secteur UZs,** tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, exceptés ceux autorisés en UZ2.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...). En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.3. Les bâtiments de stockage liés à une activité autorisée dans la zone.
- 2.4. Les constructions nécessaires au gardiennage, à la surveillance, à l'entretien ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.
- 2.5. Les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 2.6. **Dans le secteur UZs**, sont uniquement autorisées les aires de stockage à l'air libre liées à une activité autorisée dans la zone UZ voisine, ainsi que les affouillements et remblais nécessaires au renforcement du sol et à sa stabilisation en vue de la réalisation de ces aires de stockage.
- 2.7. La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés ; les articles 5 à 12 pourront alors ne pas être appliqués si l'application de ceux-ci rend la reconstruction impossible.

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 (voir en 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 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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 ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public 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. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, 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).

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 UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. En attente de la réalisation du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² est imposé pour permettre un bon fonctionnement du dispositif d'assainissement individuel

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

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres de l'emprise de la RD321.

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

- 7.1. Les constructions et les aires de stockage doivent être implantées en retrait des limites séparatives constituant la limite de zone UZ avec un recul minimum de 10 mètres.
- 7.2. Pour les limites séparatives ne constituant pas la limite de zone UZ, une implantation en mitoyenneté est tolérée si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande pour assurer la protection contre l'incendie et si ce n'est pas en limite riveraine d'une zone d'habitation.

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 12 mètres au faîtage, 14 mètres pour des éléments et superstructures de faibles emprises (souches de cheminées, ..).
- 10.3. Cette hauteur pourra être supérieure, sans dépasser 20 mètres, dans le cadre d'édification d'une construction nécessaire à l'exploitation ou au process.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations neuves, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une unité d'aspect, un équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, les rythmes et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux de façades.

Vérandas et verrières

- 11.2. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.

Aspect des façades

- 11.3. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings....) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.4. Pour les extensions, les matériaux devront être en harmonie avec ceux du bâtiment principal existant.
- 11.5. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en tonalité, avec les façades.

Toitures

- 11.6. L'emploi de tous matériaux brillants ou plastiques ainsi que de matériaux médiocres est interdit.

Clôtures

- 11.7. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.8. Les types de clôture admis dans la zone UZ sont :
- murs-bahut 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 d'une haie ;
 - grillages, doublés ou non d'une haie ;
 - lices ; doublés ou non d'une haie ;
 - haies.
- 11.9. Les types de clôture admis **dans le secteur UZs** sont :
- grillages, doublés ou non d'une haie ;
 - lices ; doublés ou non d'une haie ;
 - haies.

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 et de manœuvre des véhicules doivent être conçus pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
- 12.2. Il est exigé :
- pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction,
 - pour les établissements de logistiques et entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface,
 - pour les commerces : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - 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,
- 12.3. Les aires de stationnement seront plantées.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente.
- 13.2. La surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété.
- 13.3. Les aires de stationnements, publics ou privés, à l'air libre, doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

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 AUB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Caractère et vocation de la zone

Zone urbanisable immédiatement, destinée à recevoir les extensions futures du hameau de Fumechon pour de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation peut s'effectuer à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Des activités de services peuvent y être autorisées.

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 comporte un secteur AUBC qui fixe des prescriptions particulières d'aménagement pour un souci de préservation de la qualité des paysages et de l'urbanisation du secteur de l'église.

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

ARTICLE AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUB2.
- 1.2. Les installations classées.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'entrepôt ou de stockage.
- 1.5. Les constructions de superstructures à usage de stationnement.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.

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

Sont autorisés, sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements nécessaires soient réalisés,
 - que les constructions et installations participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone,
 - que l'opération, pour les secteurs « hameau de Fumechon entrée Est », « hameau de Fumechon », « l'église », respecte les schémas d'aménagement définis aux « orientations particulières d'aménagement ».
- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 2.3. Les constructions à vocation de services dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
- 2.4. Les constructions et installations d'équipement public dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 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 (annexe 3).
- 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. **En secteur AUBc**, aucun nouvel accès n'est permis sur les voies communales n°15 et 60 et sur la RD149.
- 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.
- 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 AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public 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 : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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 AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Sana objet

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

- 9.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- 9.2. **Pour le secteur AUBc**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'emprise de la voie communale n°60 comme défini au schéma d'aménagement des « orientations particulières d'aménagement ».

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

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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 à usage d'habitation ne doit pas dépasser 18% maximum de la surface totale de la parcelle. Cette limite ne s'applique pas aux annexes de moins de 20m².
- 9.2. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage de services ne doit pas dépasser 30% maximum de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR 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 9 mètres.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations neuves, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une unité d'aspect, un équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, les rythmes et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux de façades.

Vérandas et verrières

- 11.2. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.

Adaptation au sol

- 11.3. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings....) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.5. Pour les extensions, les matériaux devront être en harmonie avec ceux du bâtiment principal existant.
- 11.6. Les soubassements, de matériaux différents de l'ensemble de la construction, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre.
- 11.7. Sont interdits l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- 11.8. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en tonalité, avec les façades.

Toitures

- 11.9. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, d'une pente supérieure ou égale à 40°.
- 11.10. Les toitures terrasses pour les constructions principales sont autorisées.
- 11.11. Le shingle, la tôle, le bac acier et la tuile mécanique sont interdits.
- 11.12. Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes, dépendances, extensions en appentis, petits abris (abris de jardin, abris bois, ...) s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée à 15°.

Clôtures

- 11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.14. Les types de clôture admis sont :
- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
 - murs-bahut 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 d'une haie ;
 - grillages, doublés ou non d'une haie ;
 - lices ; doublés ou non d'une haie ;
 - haies.

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 collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.

ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, 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. Dans les lotissements de dix parcelles et plus, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espace(s) vert(s) commun(s) accessible(s) au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère.
- 13.3. Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- 13.4. **Dans le secteur AUBc,** des aménagements doivent être réalisés conformément au schéma d'aménagement défini aux « orientations particulières d'aménagement », à savoir :
- l'espace vert commun est imposé sur la partie Nord du secteur ;
 - obligation de planter une haie sur les limites Nord et Est du secteur ;
 - la desserte interne doit être plantée d'arbres.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.
- 13.1. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICALES 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 non équipée et constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés.

Cette zone comprend un secteur NL qui autorise le changement de destination des bâtiments existants à vocation d'habitat et d'activités de loisirs, de culture, de tourisme, d'hôtellerie-restauration.

La zone N comporte un secteur inondable pour lequel des prescriptions particulières ont été fixées.

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 le secteur NL**, la transformation et l'extension des châteaux de Bonnemare et de Radepont demeurent interdites.
- 1.3. **En secteur inondable**, toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception des ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la réalisation du cimetière, à la sécurité tels que bassins de retenue ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions, installations liées et nécessaires à la réalisation et l'entretien du cimetière ainsi que ses aires de stationnement associées.
- 2.3. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, à l'implantation des différents réseaux publics et privés (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ...), ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.5. Les constructions d'annexes et dépendances pour les habitations existantes.
- 2.6. Pour les constructions existantes, si elles ne sont pas frappées d'alignement ou touchées par un emplacement réservé, sont autorisés : les rénovations, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre si le sinistre n'est pas dû à une inondation, changements de destination en habitat ou artisanat, étant bien précisé qu'ils seront conduits dans le respect de l'architecture de ces constructions.

- 2.7. **Dans le secteur NL**, sont également autorisés les changements de destination à vocation d'habitations, d'accueil touristique, d'activités de restauration, d'activités culturelles, de loisirs, étant bien précisé qu'ils seront conduits dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- 2.8. **Dans le secteur NL**, sont également autorisés
- les aires de jeux ouverts au public ;
 - les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités autorisées.
- 2.9. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés qu plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés.

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 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 (voir en 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 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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 N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public 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 : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, 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 public 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.

Eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.6. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, 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.
- 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

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des voies.
- 6.2. Les rénovations, agrandissements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne doivent pas contribuer à rapprocher l'ensemble de la voie.

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

- 7.1. Les rénovations, agrandissements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne doivent pas contribuer à rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

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

Sans prescriptions particulières.

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 extensions devra être inférieure ou égale à celle de la construction concernée.
- 10.3. La hauteur des annexes devra être inférieure à celle de la construction principale

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations neuves, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une unité d'aspect, un équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, les rythmes et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux de façades.

Vérandas et verrières

- 11.2. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.
- 11.3. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en tonalité, avec les façades.

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings....) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.5. Pour les extensions, les matériaux devront être en harmonie avec ceux du bâtiment principal existant.
- 11.6. Les soubassements, de matériaux différents de l'ensemble de la construction, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre.
- 11.7. Sont interdits l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ainsi que les enduits imitant les matériaux tels que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons.

Toitures

- 11.8. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, d'une pente supérieure ou égale à 40°.
- 11.9. Le shingle, la tôle, le bac acier et la tuile mécanique sont interdits.
- 11.10. Les toitures-terrasses sont interdites.
- 11.11. Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes, dépendances, extensions en appentis, petits abris (abris de jardin, abris bois, ...) s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée à 15°.

Clôtures

- 11.12. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.13. Les types de clôture admis sont :
- murs existants en pierre à préserver et à reconstruire à l'identique ;
 - murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
 - murs-bahut 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 d'une haie ;
 - grillages, doublés ou non d'une haie ;
 - lices ; doublés ou non d'une haie ;
 - haies.
- 11.14. Pour l'édification des murs de l'extension du cimetière, ceux-ci devront être réalisés avec des matériaux de qualité identique à celle du mur existant.

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.
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - stationnement des deux 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.

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. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes). En particulier, ils doivent être maintenus ou remplacés.
- 13.3. 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 et L.442-1 du code de l'urbanisme (voir annexes).
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales, par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

.

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 zones naturelles constituées par les parties du territoire communal affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisés en A2.
- 1.2. Toutes les constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article A2.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux.
- 1.5. 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.
- 1.6. Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les aires de sports ouverts au public.
- 1.7. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.8. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, mobil-homes et 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.

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

Sont admis

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires 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, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexe 9), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.
- 2.3. Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, chambres d'hôtes, ...), dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole.

- 2.4. Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles, ...), implantées à proximité du siège d'exploitation.
- 2.5. Pour une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé : les agrandissements et extensions par adjonction ou surélévation, les adaptations et rénovations, les reconstructions après sinistre.
- 2.6. Pour une construction existante, les changements de destination à vocation d'activités de tourisme et de loisirs dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et sous réserve que ces changements de destination ne nuisent pas à l'activité agricole.
- 2.7. La construction d'annexes pour les constructions existantes.
- 2.8. Les constructions et installations d'équipements publics liées à la voirie et aux réseaux divers.
- 2.9. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.10. Les garages collectifs servant d'abris aux caravanes, camping-cars, mobil-homes.
- 2.11. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées,** repérés qu plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension et les annexes.

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 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 (voir en 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 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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 A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public 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 : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, 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 public 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.

Eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.6. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, 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.
- 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

Sans prescriptions particulières

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

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, agrandissements, rénovations et changements de destination sont autorisés sous réserve que cela ne contribue pas à rapprocher la construction de la voie.

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

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés (voir annexes).
- 7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres des limites séparatives constituant la limite de la zone lorsqu'elle est voisine d'une zone d'habitation.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, agrandissements, rénovations et changements de destination sont autorisés.

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE A 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. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.
- 10.3. Pour les autres constructions à usage d'activités, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 14 mètres pour des éléments et superstructures de faibles emprises.
- 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, ...), les éoliennes et les pylônes de télécommunications.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations neuves, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une unité d'aspect, un équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, les rythmes et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux de façades.

Vérandas et verrières

- 11.2. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.
- 11.3. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en tonalité, avec les façades.

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings....) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.5. Pour les extensions, les matériaux devront être en harmonie avec ceux du bâtiment principal existant.
- 11.6. Sont interdits :
- l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ainsi que les enduits imitant les matériaux tels que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons et faux marbres ;
 - l'emploi de tous matériaux brillants (à l'exception des panneaux solaires) ou plastiques (à l'exception des menuiseries).

Toitures

- 11.7. Pour les constructions à usage d'habitation, ses annexes, ses extensions, elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, d'une pente supérieure ou égale à 40°. Le shingle, la tôle, le bac acier et la tuile mécanique sont interdits.
- 11.8. Les toitures-terrasses sont interdites.
- 11.9. Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes, dépendances, extensions en appentis, petits abris (abris de jardin, abris bois, ...) s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée à 15°.

Clôtures

- 11.10. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.11. Les types de clôture admis sont :
- murs existants en pierre à préserver et à reconstruire à l'identique ;
 - murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
 - murs-bahut 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 d'une haie ;
 - grillages, doublés ou non d'une haie ;
 - lices ; doublés ou non d'une haie ;
 - haies.

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 :
- pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A13 : 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. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes). En particulier, ils doivent être maintenus ou remplacés.
- 13.3. On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales, par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

ANNEXES

ANNEXES

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	page 62
Annexe n° 2 : Permis de démolir (articles L.451-1 et L.452-1 du Code de l'Urbanisme)	page 63
Annexe n° 3 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 64
Annexe n° 4 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 64
Annexe n° 5 : Espaces boisés	page 65
Annexe n° 6 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 66
Annexe n° 7 : Activités artisanales	page 66
Annexe n° 8 : Installations classées pour la protection de l'environnement	page 66
Annexe n° 9 : Recommandations relatives aux mesures de protection contre l'incendie dans le cas d'activités implantées en mitoyenneté	page 67
Annexe n° 10 : Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur	page 67
Annexe n° 11 : Assainissement autonome des bâtiments d'habitation	page 68
Annexe n° 12 : Hauteur d'une construction	page 69
Annexe n° 13 : Surface de plancher hors œuvre et nette d'une construction Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990	page 70

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. 7 I 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

Article L451-1

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1er janvier 1977)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L451-2

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L451-3

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Lorsque le permis de démolir porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble qui est le support d'une plaque commémorative, celle-ci est conservée par le maître d'ouvrage durant les travaux de démolition :

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage la réinstalle en un lieu visible de la chaussée.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L452-1

(inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 II Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent titre.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007

Annexe n° 3 : 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° 4 : 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° 5 : 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° 6 : Activités agricoles

Article L311-1

(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°7 : 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° 8 : 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° 9 : Recommandations relatives aux mesures de protection contre l'incendie dans le cas d'activités implantées en mitoyenneté (Zones UZ)

Les recommandations ci-dessous s'inspirent de la fiche de synthèse n°55 (septembre 1969) du centre national de prévention et de protection, relative à la construction d'éléments de protection.

Elles sont à prendre en compte lors de l'élaboration des projets de construction, avant le dépôt de la demande de permis de construire, mais n'excluent pas la consultation directe des services de sécurité.

1°) Structure du mur coupe-feu

Il s'agit d'un mur de béton non porteur (mais pouvant assurer un rôle de contreventement pour le bâtiment) de 18 centimètres d'épaisseur au moins, à implanter sur toutes les faces mitoyennes des terrains ; il ne doit comporter aucune ouverture sur le mitoyen ; ses joints de dilatation éventuels seront exécutés avec un remplissage de plaques de plâtre bordées du même matériau.

2°) Traitement de la couverture du bâtiment

Une bande horizontale de 5 m, au niveau de la couverture, doit être traitée en dalle de béton sur toute la périphérie de la construction. L'étanchéité de cette dalle sera protégée (gravillons ou chape) ; la partie centrale pourra être traitée en toiture de forme et de matériau quelconque (sous réserve des dispositions du règlement), mais comportera obligatoirement une ou plusieurs trappes d'évacuation de fumée dont la commande manuelle pourra être mise en œuvre à l'entrée même du bâtiment.

3°) Hauteur du mur coupe-feu

Le mur coupe-feu doit dépasser d'un mètre au moins et de deux mètres au plus la terrasse périphérique. D'autre part, la hauteur de ce mur doit être d'au moins 50 cm supérieure à la hauteur maximum de la construction.

Annexe n° 10 : Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur

Article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme : 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.

Annexe n° 11 : Assainissement autonome des bâtiments d'habitation

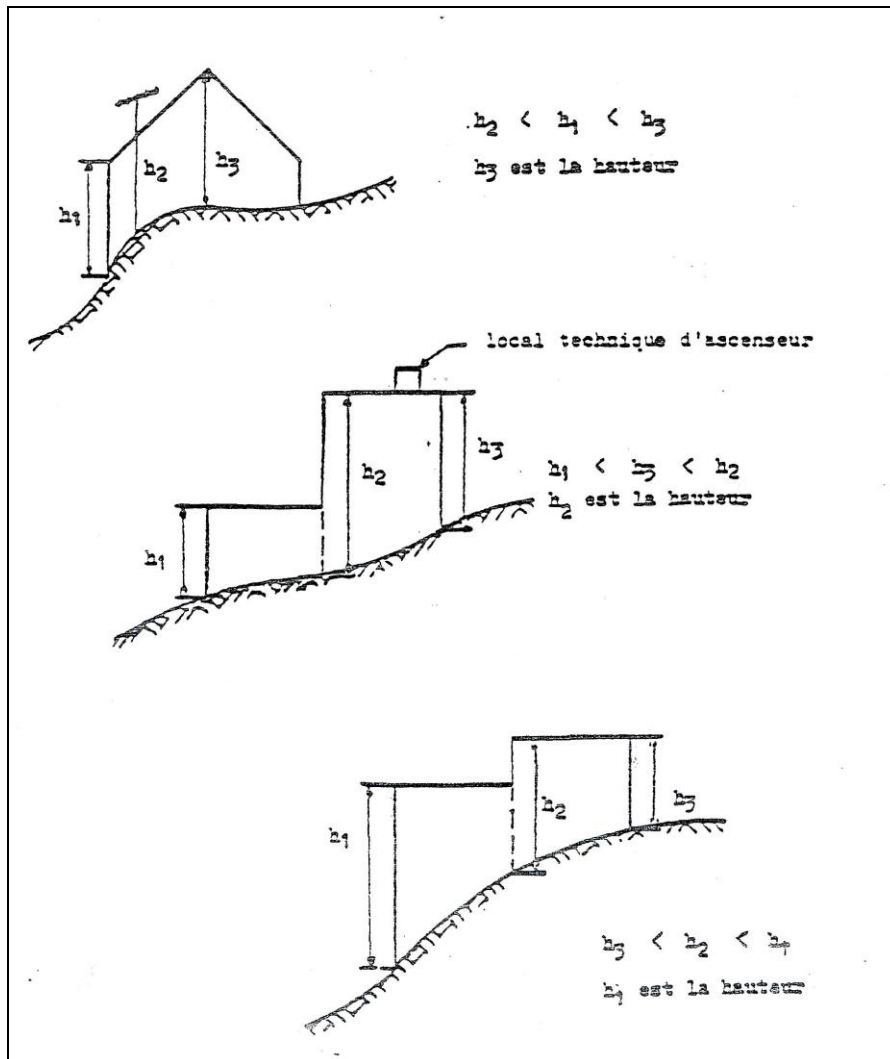
L'arrêté du 6 mai 1996 fixe les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.



Annexe n° 12 : 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 ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



Annexe n° 13 : Surface de plancher hors œuvre brute et nette d'une construction
Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990

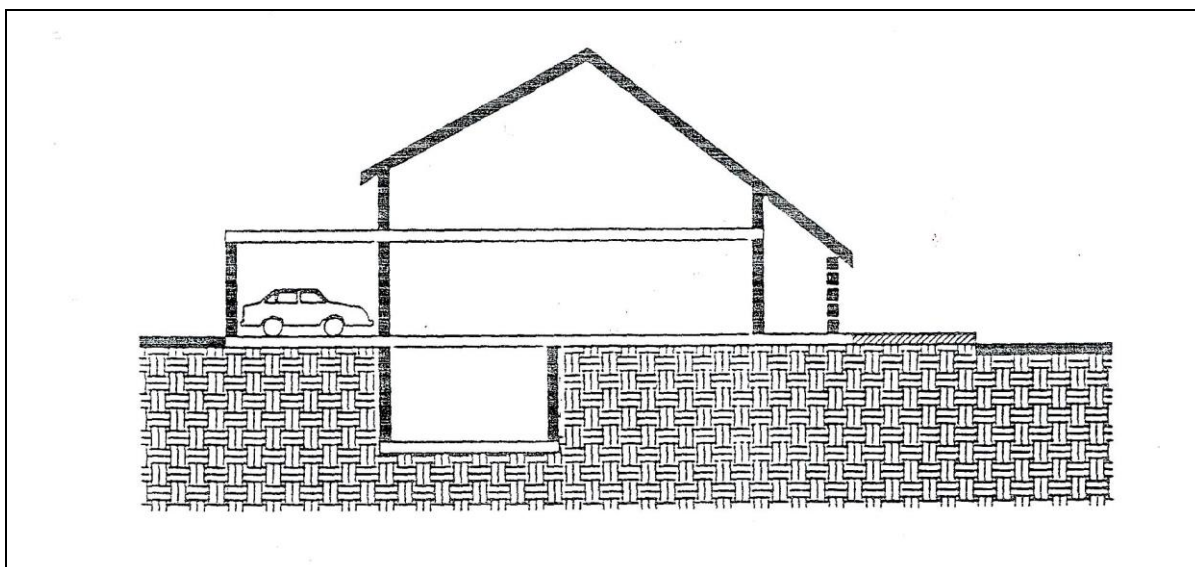
1 - Définition de la surface hors-œuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- L'épaisseur de tous les murs
- Les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives
- Les constructions non fermées de murs comme les hangars
- Les niveaux intermédiaires tels que mezzanines et galeries
- Les combles et les sous-sols aménageables ou non
- Les toitures-terrasses, accessibles ou non

Toutefois, ne sont 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 couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée
- Aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises
- Aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges
- Aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès



2 - Définition de la surface hors-œuvre nette

Elle s'obtient en déduisant de la surface hors-œuvre brute un certain nombre de surface de plancher, correspondant :

a) Aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :

- D'une hauteur sous toiture ou sous plafond inférieure à 1,80 m
- De leur affectation particulière tels que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc. ...) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures
- Notamment pour les combles :
 - De leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité
 - De l'encombrement de la charpente

b) Aux toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée

c) Aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules

d) Aux locaux affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production

e) A 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b), c) ci-dessus

f) Pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

