COMMUNE DE

FOUGEROLLES-DU-PLESSIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 RÈGLEMENT

PRESCRIPTION	Délibération du Conseil Municipal	*22/06/2001*	**MODIFICATION**
BILAN DE LA CONCERTATION	Délibération du Conseil Municipal	*05/12/2003*	
ARRÊT DU PROJET DE PLU	Délibération du Conseil Municipal	*26/03/2004*	
PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	Arrêté du maire	*03/09/2004*	
APPROBATION DU PLU	Délibération du Conseil Municipal	*02/12/2004*	

Remis en bon ordre.

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du : 02/12/2005

Le maire

=======

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

=======

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de FOUGEROLLES-DU-PLESSIS

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Article R. 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 : (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 - Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 - Décret n° 99-266 du 1er avril 1999). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national, approuvées par décret, et notamment des dispositions (Décret n° 86.984 du 19 août 1986, art. 7-1) "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22".

Article R. 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, s'il en existe, sur les annexes graphiques:

1) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants;

2) Les zones d'aménagement concerté;

3) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de ladite loi;

4) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé;

5) Les zones délimitées en application du "e" de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articlesL.430-2 et suivants;

6) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°.80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur;

7) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestière et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du Code Rural;

8) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code Minier;

9) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier;

10) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable;

11) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10;

12) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9;

13) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

3 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer.

Article L. 111-9 : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983). L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, art.2-11). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-6

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

4 - L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

Article L. 421-4 : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976). Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

5 - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier et, s'il y a lieu :

- les dispositions spécifiques à certains lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du 2ème alinéa de l'article L.315-2-1;
- les plans d'exposition au bruit des aérodromes établis en application des articles L.147-1 à L.147-6;
- les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres;
- les zones de publicité restreinte et élargie (articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement);
- les projets de plans de prévention des risques miniers (article 94 du Code Minier);
- les zones agricoles protégées au titre de l'article L.122-2 du Code Rural.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- *Les ZONES URBAINES suivantes :*

UA - Zone centrale ancienne à vocation principale d'habitat

UB - Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat

UE - Zone urbaine destinée aux activités économiques

- *Les ZONES A URBANISER suivantes :*

1AU - Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme, qui est composée des secteurs :

1AUh, à vocation principale d'habitat
1AUe, à vocation d'activités,

- *La ZONE AGRICOLE A réservée à l'exploitation du sol*

- *La ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N qui est composée des secteurs et sous-secteurs suivants :*

Le secteur Ne : secteur naturel sensible – protection de l'environnement (sites – milieux naturels – paysages).

Le secteur Nm : secteur naturel mixte protégé, à vocation d'habitat ou d'activité, composé de deux sous-secteurs :

. Nmb : sous-secteur mixte avec possibilité d'opération sur le bâti existant à vocation d'activité et d'habitat non liés.
. Nmc : sous-secteur mixte avec possibilité de nouvelles constructions à vocation d'habitat uniquement.

Le secteur NL : secteur naturel protégé avec possibilités de réaliser des équipements légers de loisirs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"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."

(article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

=======

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

=======

ZONE UA

Zone centrale à vocation principale d'habitat

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits :

. les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.

. les bâtiments agricoles.

. l'ouverture et l'exploitation de carrières.

. les terrains de camping et de caravaning.

. les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

. les dépôts d'épaves de véhicules usagés, et de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

. les discothèques.

. les bâtiments d'élevage d'animaux autres que domestiques, ainsi que les chenils de plus de 10 animaux sevrés.

2 - Autre disposition :

. il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

1 - Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UA 1.

. les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

1 - Dispositions générales :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

. si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public;

. si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, muret surmonté d'une grille, bâtiment annexe, etc..., pouvant éventuellement être employés conjointement.

. s'il s'agit d'une activité commerciale ou d'un équipement public nécessitant la création d'un stationnement sur le devant de la construction.

. pour faciliter les accès aux garages sur rue, le retrait ne devant pas excéder 5 m par rapport à l'alignement.

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

1 - Sur une profondeur de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans tous les cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,80 m et dans les conditions définies à l'article UA 6 § 1.

2 - Au-delà de la bande de 25 m, la distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur-pignon est implanté sur cette limite. Dans le cas où le faîtage de la construction est en limite séparative, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

. Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

2 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

. 9 m à l'égout du toit,
. 14 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures :

2.1 Pentes :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40°comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal;
- les appentis et vérandas;
- les toitures à Mansart;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Elles ne sont pas admises pour les transformateurs électriques d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 m à l'égout du toit.

2.2 - Couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

2.3 - Ouvertures :

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas :

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades :

3.1 - Aspect :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures :

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

* Sur rue et en limite des espaces publics, afin de maintenir la continuité visuelle, par :
  - un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur minimale d'1 m, doublée ou non d'une haie vie d'essences locales, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur.

* En limites séparatives par :
  - une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m, doublée (ou non) d'un grillage.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

2 - Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UB

Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits :

. les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.

. les bâtiments agricoles d'élevage.

. les terrains de camping et de caravaning.

. l'ouverture et l'exploitation de carrières.

. les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

. les dépôts d'épaves de véhicules, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

. les discothèques.

. les bâtiments d'élevage d'animaux autres que domestiques, ainsi que les chenils de plus de 10 animaux sevrés.

2 - Autre disposition :

. il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

1 - Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UB 1.

. les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

2 - Il n'est pas fait application de cette règle :

. en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Sur une profondeur de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

2 - Au-delà de la bande de 25 m, la distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur-pignon est implanté sur cette limite. Dans le cas où le faîtage de la construction est en limite séparative, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 3 m.

3 - En cas de réalisation d'opération d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

. Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

2 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

. 7 m à l'égout du toit
. 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures

2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Elles ne sont pas admises pour les transformateurs électriques d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 m à l'égout du toit.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m (végétation comprise) et être constituées par :
- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale;
- une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m, doublée ou non d'un grillage;
- une lisse horizontale;
- un talus planté d'essences locales.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

2 - Pour les constructions nouvelles, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

2 - Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UE

Zone destinée aux activités économiques

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Interdictions :

. Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités; dans ce cas, les habitations doivent être intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

. les bâtiments agricoles.

. les terrains de camping et de caravaning.

. l'ouverture et l'exploitation de carrières.

. les décharges d'ordures.

. les installations classées pour la protection de l'environnement présentant des risques de pollution ou de nuisances pour la zone.

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

1 - Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UE 1.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumis à déclaration.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

2 - Il n'est pas fait application de cette règle :

. en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance peut être inférieure pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

. lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités.
. ou après mise en œuvre des mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

2 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension ou de reconstruction, à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures :

2.1 - Pentes :

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

2.2 - Couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

2.3 - Ouvertures :

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas :

Les dispositions des paragraphes 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades :

3.1 - Aspect :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures :

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale;
- une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage;
- une lisse horizontale;
- un talus planté d'essences locales;
- un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.

=======

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES :

- A URBANISER
- AGRICOLE
- NATURELLE ET FORESTIERE

=======

ZONE 1 AU

Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Elle est composée des secteurs :
* 1 AUh, à vocation d'habitat,
* 1 AUe, à vocation économique.

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article 1 AU 2.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admises sous réserve que :

1°) les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone;

2°) les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;

3°) l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

. les opérations dont l'affectation dominante est :

* L'habitat dans le secteur 1 AUh :

à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements.
Ce minimum n'est pas exigé lorsque, à la suite d'une opération d'ensemble, il reste un reliquat de terrain ne permettant pas l'application de cette règle.

Sont également autorisées dans le cadre des opérations susvisées, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat :

. les constructions à usage de commerces, de services ainsi que les bureaux liés à ces activités.

. les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie en zone d'habitat et qui n'entraîne pas ou qui ne sont pas susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage.

* Les activités dans le secteur 1 AUe, à savoir :

. les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités; dans ce cas, les habitations doivent être intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

. les installations et activités non classées pour la protection de l'environnement.

. les installations classées pour la protection de l'environnement ne présentant pas de risque de pollution ou de nuisances pour le voisinage.

. les dépôts de véhicules aptes à la circulation comportant plus de 10 unités.

. les garages collectifs de caravanes.

2 - Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

. les équipements publics et les logements de fonction qui leur sont liés.

. les aires de stationnement ouvertes au public.

. les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

. les bâtiments annexes à l'habitation.

3 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

. Dans le secteur 1 AUh, il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB.

. Dans le secteur 1 AUe, il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE excepté pour l'article 9 dont la réglementation est la suivante :

ARTICLE 1 AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE A

Zone naturelle destinée à l'exploitation du sol.

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Interdictions

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural.
- aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du Service Public du transport d'électricité.

2 – Autre disposition

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'activités et d'habitat, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les extensions des constructions strictement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les habitations liées aux exploitations agricoles doivent être implantées à une distance maximum de 200m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation.
- Les constructions annexes non habitables, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, strictement liées ou nécessaires à l'exploitation du sol.
- Les installations liées à l'entretien de la route.
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public.

. les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone.

. le camping et le caravaning à la ferme dans le respect des normes particulières prévues à cet effet.

. l'hébergement et la restauration à la ferme, sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole.

. les activités touristiques ou culturelles sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole.

. les locaux nécessaires à la vente ou à la promotion des produits issus des exploitations agricoles ou produits « à la ferme ».

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L. 13O-1 et R. 13O-1 du Code de l'Urbanisme.

. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Ce dernier doit être conçu de manière à être mis hors circuit et à pouvoir raccorder la construction soit directement au réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé.
Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

1 – Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement est fixé comme suit :

- Routes départementales : 10 m (pour toutes les constructions)
- Voies communales : 10 m pour les bâtiments agricoles ;
  5 m pour les autres constructions.

2 – Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- Les aménagements ou extensions d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du Service Public de transport d'électricité.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux, notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du Service Public de transport d'électricité.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

7 m à l'égout du toit,
12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2.1 Pentes

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Pour les habitations, les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes de l'habitation accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions d'habitations existantes dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Elles ne sont pas admises pour les transformateurs électriques d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 m à l'égout du toit.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise ou neutre s'harmonisant avec le paysage environnant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale;
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage;
- une lisse horizontale;
- un talus planté d'essences locales.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

2 - Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE N

Zone naturelle constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui le composent, notamment du point de vue écologique.

La zone N est composée de secteurs particuliers:

- Le secteur Ne : secteur protégé en raison de la qualité du paysage, de l'intérêt écologique du milieu, de la valeur de son boisement;

- Le secteur Nm : secteur naturel mixte protégé à vocation d'habitat ou d'activité lui-même composé de deux sous-secteurs :

  . Nmb : sous-secteur mixte avec possibilité d'opération sur le bâti existant à vocation d'activités ou d'habitat.

  . Nmc : sous-secteur mixte de même vocation que le sous-secteur Nmb, avec possibilité de nouvelles constructions à vocation d'habitat uniquement.

- Le secteur NL où est admise la réalisation d'équipements de loisirs, publics ou collectifs, ne portant pas atteinte au site.

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du dol non expressément visés à l'article N 2.

2 - Autre disposition

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

** Dispositions communes aux secteurs Ne, NL, et aux sous-secteurs Nmb et Nmc :*

- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public.
- Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité ou de fouilles archéologiques
- Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

** Dispositions communes aux deux sous-secteurs Nmb et Nmc*

- afin de préserver le patrimoine bâti et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances vis-à-vis de l'environnement, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 50 % de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens en vue de les destiner à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs, à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50 % est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

- l'extension des habitations et activités préexistantes
- les annexes non habitables, liées aux habitations admises dans le secteur.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les jardins familiaux.

. les abris de jardins non liés à une habitation d'une emprise au sol maximale de 18 m² et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.

. les abris pour animaux d'agrément obligatoirement ouverts sur au moins un côté, d'une emprise au sol maximale de 25 m².

. les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

. le camping et le caravaning à la ferme sont autorisés dans le respect des normes particulières prévues à cet effet.

. l'hébergement et la restauration à la ferme.

. les activités à vocation touristique ou culturelle.

. les locaux nécessaires à la vente ou à la promotion de produits d'exploitation agricole.

* *Disposition particulière au sous-secteur Nmc*

. les nouvelles constructions destinées à l'habitation uniquement.

* *Dispositions particulières au secteur NL à vocation de loisirs*

. les équipement publics ou collectifs à usage de loisirs.

. les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

. les terrains de camping et de caravaning.

. les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements autorisés dans le secteur.

. les équipements liés et nécessaires à l'activité hippique.

. les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

2 - Autre disposition

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction liée à l'activité hippique doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2 – Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

1 – Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement est fixé comme suit :

- Routes départementales : 10 m (pour toutes les constructions)
- Voies communales : 10 m pour les bâtiments agricoles
  5 m pour les autres constructions.

2 – Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les aménagements ou extensions d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contigües à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée excepté dans les cas particuliers visés à l'article N 2 pour les sous-secteurs Nmb et Nmc.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, etc.) ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

2 – Hauteur absolue

** dans tous les secteurs et sous-secteurs N :*

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit,
12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines

** dans les sous-secteurs Nmb et Nmc uniquement*, la hauteur des abris de jardins et pour animaux d'agrément ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit.

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

1 – volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

2 – Toitures :

2.1 – Pentes :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale ; toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions (sauf cas ci après en Nmb et Nmc).

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

** Dans les sous-secteurs Nmb et Nmc*, les toitures des abris de jardins et des abris pour animaux d'agrément doivent respecter un angle minimum de 25° comptés par rapport à l'horizontale.

2.2 – Couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise ou neutre s'harmonisant avec le paysage environnant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi de tôles brutes ou galvanisées est interdit dans tous les cas.

** Dans les sous-secteurs Nmb et Nmc*, les couvertures des abris de jardins et des abris pour animaux d'agrément doit être réalisée en matériau de couleur ardoise.

2.3 – Ouvertures :

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas :

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

** Dans les sous-secteurs Nmb et Nmc*, l'emploi du bois et/ou de la pierre est imposé pour les abris de jardins et pour les abris pour animaux d'agrément. La tôle laquée de couleur ardoise est admise.
L'utilisation de tôle ondulée est interdite.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale;
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage;
- une lisse horizontale;
- un talus planté d'essences locales.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

** Disposition particulière au secteur NL :*

Les terrains de camping ou de caravaning doivent être plantés.

2 - Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.