

Espaces publics
Paysage Urbanisme

Département de La Mayenne
Commune D'ORIGNE

Procédure de Modification du PLU

Vu pour être annexé à la délibération
du maire du 4 septembre 2009

Le Maire

Dossier d'approbation

Pièce n°1 : Notice de présentation

ELABORATION POS Modification n°1 Elaboration PLU Modification n°2	Approuvée le : 20 septembre 1983 Approuvée le : 9 novembre 1992 Approuvée le 12 octobre 2007 Approuvée le 4 septembre 2009
--	---

U725 – septembre 2009



SOMMAIRE

1. Contexte juridique de la procédure de modification	2
2. Note de présentation	4
3. Propositions de modifications réglementaires	5

1. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La commune d'ORIGNE a approuvé le document d'urbanisme en vigueur le 12 octobre 2007.

Par délibération en date du 17 décembre 2008, la commune a prescrit une modification ayant pour objet l'adaptation du règlement.

L'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme stipule que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

Ainsi il est expressément reconnu le droit aux collectivités dotées d'un Plan Local d'Urbanisme de recourir à la procédure de révision simplifiée à la condition que le projet présente un caractère d'intérêt général pour une collectivité.

Conformément à la législation, le Maire et son Conseil Municipal, par délibération, ont lancé la modification du règlement actuel.

Dans le cadre de la concertation, le dossier est tenu à disposition du public durant toute la procédure, un registre permet de recueillir les remarques.

Objet de la procédure de modification

Les dossiers annexés à la présente notice générale proposent donc les arguments et solutions qui motivent :

- les modifications des règles écrites

2. NOTE DE PRESENTATION

L'objet de cette modification concerne quelques ajustements réglementaires.

Ces corrections réglementaires désirées sont issues de difficulté d'application et d'une volonté d'assouplissement de ces règles. Cela doit aboutir à rendre moins contraignante la règle en vigueur. La modification concerne la zone Ub, article 7 et 11, et l'article 2 de la zone NI. En effet, la modification de cet article doit permettre la réalisation d'hébergement de loisir.

Cette évolution réglementaire ne met pas en cause l'équilibre général du PLU. Dans l'application, elle s'inscrit donc dans le cadre d'une modification du PLU.

3. PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

3.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES

Afin de faciliter les notions de dépendances et d'annexes, il est décidé de ne pas citer d'exemples mais bien de rester sur la notion de bâtiment détaché ou accolé.

Rédaction en vigueur

Annexes et dépendances

Dépendance : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Annexe : Construction **accolée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

Rédaction proposée

Annexes et dépendances

Dépendance : Construction **détachée** de la construction principale (~~abri de jardin, garage, remise...~~).

Annexe : Construction **accolée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

3.2. MODIFICATION DE LA ZONE Ub

Afin de simplifier la règle sur les annexes et dépendances, l'article 5 des dispositions générales (page 5) est corrigé.

De ce fait, et afin de pouvoir autoriser des garages de surfaces suffisantes, l'article 11-5 de la zone est réécrit pour permettre une surface maximum de 40m² aux dépendances à usage de garage, page 16 du règlement. Les constructions annexes et dépendances, afin d'éviter tout abus, auront une hauteur limitée à 3m à l'égout du toit.

Afin de faciliter l'implantation de bâtiments publics dans la zone, l'article 6 du règlement précisera que les marges de recul ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Le règlement actuel de la zone Ub pose quelques soucis d'implantation des constructions. Afin de faciliter une meilleure implantation des constructions, il est décidé de réécrire la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives de l'article 7. Cette modification trouve place page 15 du règlement, qui précise que les constructions « peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ».

Chapitre II - Règles applicables au secteur Ub

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations, classées pour la protection de l'environnement ou non, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les bâtiments agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m autres que ceux cités à l'article Ub2
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les ouvrages techniques sous réserve d'être d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics ou de constituer des équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- Les démolitions des bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

Article Ub 3 - Voiries et accès

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, 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.

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

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

Article Ub 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait par rapport à cet alignement. Un retrait minimal de 5 m pour les garages pourra être exigé pour des questions de sécurité.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur de 15 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.

Au-delà de la bande de 15 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.

La construction de bâtiments de dépendances de moins de 20 m² d'emprise au sol pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, pour préserver une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété, elle peut être portée à 60% pour les constructions à usage d'activités. Elle n'est pas limitée pour les équipements collectifs.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Dispositions générales

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.

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

La hauteur maximale des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers n'est pas limitée.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 11 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 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 extérieur des constructions et aménagement 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.

2 – Matériaux

Le choix des matériaux, réalisé dans un souci d'intégration à l'environnement urbain et paysager, doit permettre un traitement harmonieux de toutes les constructions, y compris des bâtiments annexes accolés ou indépendants.

Sont interdites toutes imitations, et les matériaux, destinés à être recouverts, ne devront pas être laissés apparents. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

3 - 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.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1, 80 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,

5 - Abris de jardins, dépendances et autres installations

On devra privilégier l'intégration des abris de jardins et autres installations (réserves d'eau...) par le maintien de plantations existantes ou la création de plantations.

La réalisation de constructions en tôle ou préfabriqués métalliques est interdite.

La surface maximum cumulée des abris de jardins et dépendances ne doit pas dépasser 20 m².

Article Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables:

Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Autres constructions: Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, il sera prévu en plus des normes citées ci-dessus, en parking commun : 1 place de stationnement par tranche de 3 logements.

Article Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

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 nature.

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

Dans les lotissements, des espaces libres communs doivent être aménagés et paysagés.

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 formant écran.

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

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

Chapitre II - Règles applicables au secteur Ub

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations, classées pour la protection de l'environnement ou non, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les bâtiments agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m autres que ceux cités à l'article Ub2
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les ouvrages techniques sous réserve d'être d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics ou de constituer des équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- Les démolitions des bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

Article Ub 3 - Voiries et accès

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, 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.

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

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

Article Ub 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait par rapport à cet alignement. Un retrait minimal de 5 m pour les garages pourra être exigé pour des questions de sécurité.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions ~~doivent~~ **peuvent** 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.

Au-delà de la bande de 15 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.

La construction de bâtiments de dépendances de moins de 20 m² d'emprise au sol pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, pour préserver une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'ilot de propriété, elle peut être portée à 60% pour les constructions à usage d'activités. Elle n'est pas limitée pour les équipements collectifs.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Dispositions générales

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.

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

La hauteur maximale des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers n'est pas limitée.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 11 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 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 extérieur des constructions et aménagement 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.

2 – Matériaux

Le choix des matériaux, réalisé dans un souci d'intégration à l'environnement urbain et paysager, doit permettre un traitement harmonieux de toutes les constructions, y compris des bâtiments annexes accolés ou indépendants.

Sont interdites toutes imitations, et les matériaux, destinés à être recouverts, ne devront pas être laissés apparents. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

3 - 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.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,

5 - Abris de jardins, dépendances et autres installations

On devra privilégier l'intégration des abris de jardins et autres installations (réserves d'eau...) par le maintien de plantations existantes ou la création de plantations.

La réalisation de constructions en tôle ou préfabriqués métalliques est interdite.

Pour les dépendances à usage de garage, la surface maximum est de 40m².

La surface maximum cumulée des abris de jardins et des autres dépendances ne doit pas dépasser 20 m².

La hauteur maximale de ces constructions ne doit pas dépasser 3m à l'égout du toit.

Article Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables:

Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Autres constructions: Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, il sera prévu en plus des normes citées ci-dessus, en parking commun : 1 place de stationnement par tranche de 3 logements.

Article Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

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 nature.

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

Dans les lotissements, des espaces libres communs doivent être aménagés et paysagés.

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 formant écran.

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

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

3.3. MODIFICATION DE LA ZONE Ua

Afin d'être cohérent avec la modification de la zone Ub, l'article 6 de la zone Ua précisera lui aussi que les dispositions d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, page 9:

Rédaction en vigueur

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement dans le but d'assurer une continuité avec les bâtiments voisins, Toutefois l'implantation en retrait est autorisée :

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portails, murs de clôture, muret surmonté de grilles, bâtiments annexes
- Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants non frappés d'alignement et situés à moins de 3.00m du domaine public.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Rédaction proposée

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement dans le but d'assurer une continuité avec les bâtiments voisins.

Toutefois l'implantation en retrait est autorisée :

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portails, murs de clôture, muret surmonté de grilles, bâtiments annexes

- Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants non frappés d'alignement et situés à moins de 3.00m du domaine public.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

3.4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE N (SOUS SECTEUR NL)

Aujourd'hui la zone NI est une zone naturelle à vocation d'aménagements légers de loisirs. Afin de permettre une multiplicité des activités de loisirs sur ce secteur, la commune désire y autoriser les projets d'aménagements légers et d'hébergement de loisirs.

Dispositions applicables à la zone naturelle

Les zones N sont des zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- Le **secteur Np** correspond aux zones naturelles à protéger.
- Le **secteur Nh** concerne les secteurs d'habitat isolé en milieu agricole. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Les changements d'affectation y sont admis
- Le **secteur Nj** concerne un secteur de jardins potagers proches du bourg
- Le **secteur Nl** projet d'aménagements légers de loisirs.
- Le **secteur Nm** : peut recevoir des constructions à usage d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Pour tous les secteurs :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- les ouvrages techniques sous réserve d'être d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics ou de constituer des équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- La suppression de haies ou d'alignements d'arbres identifiés au titre du L.123.1.7 du Code de l'urbanisme sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable .

En secteurs Nl et Nh :

- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à,
 1. la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau,
 2. la création de réserve incendie,
 3. la réalisation de travaux de voirie,
 4. des fouilles archéologiques,
 5. l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
 6. la création de bassin d'irrigation liés à l'agriculture

En secteurs Np :

- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à,
 1. la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau,
 2. la création de réserve incendie,
 3. la réalisation de travaux de voirie,
 4. des fouilles archéologiques,
 5. la création de bassins d'irrigation liés à l'agriculture

En secteurs Nh et en secteur Nm :

- l'extension des bâtiments d'habitation préexistants dans la zone dans la limite de 50% de l'emprise au sol d'origine à condition que cela ne génère pas la création d'un nouveau logement
- l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre 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. 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.
- les dépendances aux bâtiments préexistants dans la zone à condition qu'elles aient une surface au sol maximale de 100 m², qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal et qu'elles soient en harmonie avec l'environnement naturel et le bâti existant ;
- La démolition des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de l'obtention du permis de démolir;
- l'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles et les dépôts existants, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ;
- Le changement de destination des bâtiments existants en vue de créer une activité économique à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition que les accès et les réseaux existants soient compatibles avec l'activité envisagée

- la réalisation d'abris simples pour animaux d'agrément sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction bois (ossature et bardage), qu'ils restent ouverts et qu'ils soient intégrés à leur environnement. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

En secteur Nm :

Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :

- les constructions à usage d'habitations, ainsi que leurs dépendances ou annexes.
- Les constructions à usage d'activité à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition que les accès et les réseaux existants soient compatibles avec l'activité envisagée

En secteurs Nl :

- les constructions légères destinées aux loisirs de plein air, d'intérêt public ou collectif (buvette, sanitaires, parcours de santé,...).

En secteurs Nj :

- la réalisation d'abris de jardins strictement nécessaires au rangement des outils de jardinage.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 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.

Article N 3 - Voiries et accès

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, 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.

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou alimenté par un puits ou un forage conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement passe en limite de propriété, toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit y être raccordée.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales :

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

Article N 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

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

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les extensions, annexes et dépendances autorisées doivent s'implanter avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport aux limites d'emprises publiques le long des voies communales
- 10 m par rapport aux limites d'emprises publiques le long des voies départementales

Si ces constructions sont implantées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, pour préserver une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux constructions.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes et dépendances autorisées doit pouvoir permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

En secteur Nm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixé à 50%.

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, 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.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 11 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 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 N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement 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.

2 – Matériaux

Le choix des matériaux, réalisé dans un souci d'intégration à l'environnement urbain et paysager, doit permettre un traitement harmonieux de toutes les constructions, y compris des bâtiments annexes accolés ou indépendants.

Les matériaux, destinés à être recouverts, ne devront pas être laissés apparents. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

3 - 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.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,

5 - Abris de jardins, dépendances et autres installations

On devra privilégier l'intégration des abris de jardins et autres installations (réserves d'eau...) par le maintien de plantations existantes ou la création de plantations. La réalisation de constructions en tôle ou préfabriqués métalliques est interdite.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Eléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone naturelle

Les zones N sont des zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- Le **secteur Np** correspond aux zones naturelles à protéger.
- Le **secteur Nh** concerne les secteurs d'habitat isolé en milieu agricole Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Les changements d'affectation y sont admis
- Le **secteur Nj** concerne un secteur de jardins potagers proches du bourg
- Le **secteur Nl** projet d'aménagements légers **et d'hébergement** de loisirs.
- Le **secteur Nm** : peut recevoir des constructions à usage d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Pour tous les secteurs :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- les ouvrages techniques sous réserve d'être d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics ou de constituer des équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- La suppression de haies ou d'alignements d'arbres identifiés au titre du L.123.1.7 du Code de l'urbanisme sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

En secteurs Nl et Nh :

- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à,
 - la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau,
 - la création de réserve incendie,
 - la réalisation de travaux de voirie,
 - des fouilles archéologiques,
 - l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
 - la création de bassin d'irrigation liés à l'agriculture

En secteurs Np :

- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à,
 - la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau,
 - la création de réserve incendie,
 - la réalisation de travaux de voirie,
 - des fouilles archéologiques,
 - la création de bassins d'irrigation liés à l'agriculture

En secteurs Nh et en secteur Nm :

- l'extension des bâtiments d'habitation préexistants dans la zone dans la limite de 50% de l'emprise au sol d'origine à condition que cela ne génère pas la création d'un nouveau logement
- l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre 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. 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.
- les dépendances aux bâtiments préexistants dans la zone à condition qu'elles aient une surface au sol maximale de 100 m², qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal et qu'elles soient en harmonie avec l'environnement naturel et le bâti existant ;
- La démolition des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de l'obtention du permis de démolir;
- l'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles et les dépôts existants, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ;
- Le changement de destination des bâtiments existants en vue de créer une activité économique à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition que les accès et les réseaux existants soient compatibles avec l'activité envisagée
- la réalisation d'abris simples pour animaux d'agrément sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient

réalisés en construction bois (ossature et bardage), qu'ils restent ouverts et qu'ils soient intégrés à leur environnement. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

En secteur Nm :

Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :

- les constructions à usage d'habitations, ainsi que leurs dépendances ou annexes.
- Les constructions à usage d'activité à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition que les accès et les réseaux existants soient compatibles avec l'activité envisagée

En secteurs Nl :

- les constructions légères destinées **à l'hébergement de loisirs et aux loisirs** de plein air, d'intérêt public ou collectif (Camping, HLL, buvette, sanitaires, parcours de santé,...).

En secteurs Nj :

- la réalisation d'abris de jardins strictement nécessaires au rangement des outils de jardinage.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 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.

Article N 3 - Voiries et accès

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, 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.

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou alimenté par un puits ou un forage conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement passe en limite de propriété, toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit y être raccordée.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales :

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

Article N 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

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

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les extensions, annexes et dépendances autorisées doivent s'implanter avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport aux limites d'emprises publiques le long des voies communales
- 10 m par rapport aux limites d'emprises publiques le long des voies départementales

Si ces constructions sont implantées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, pour préserver une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux constructions.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes et dépendances autorisées doit pouvoir permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

En secteur Nm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixé à 50%.

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, 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.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 11 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 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 N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement 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.

2 – Matériaux

Le choix des matériaux, réalisé dans un souci d'intégration à l'environnement urbain et paysager, doit permettre un traitement harmonieux de toutes les constructions, y compris des bâtiments annexes accolés ou indépendants.

Les matériaux, destinés à être recouverts, ne devront pas être laissés apparents. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

3 - 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.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,

5 - Abris de jardins, dépendances et autres installations

On devra privilégier l'intégration des abris de jardins et autres installations (réserves d'eau...) par le maintien de plantations existantes ou la création de plantations. La réalisation de constructions en tôle ou préfabriqués métalliques est interdite.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

