

DOSSIER D.D.E.
DAMAT de Compiègne

PLU

PLAN LOCAL d'URBANISME

REVISION

Règlement

APPROBATION du PLU
Vu pour être annexé à
la délibération du
6 Août 2003

PLU EXECUTOIRE
à compter du

ESPACES - Atelier d'Urbanisme - Perrine CHASSEUR
22, rue Alexandre DUMAS - 02600 VILLERS COTTERETS - Tél : 03 23 96 16 00 - Fax : 03 23 96 93 22

7/2003

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	6
CHAPITRE II DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	15
CHAPITRE II DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	24
CHAPITRE III DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY	29
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	34
CHAPITRE VI DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	35
CHAPITRE VII DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	40
ANNEXES	45

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT ETIENNE ROILAYE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU:

1. Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, L.421.5, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publiques instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe N° 5-2 du présent PLU.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - les périmètres sensibles,
 - le droit de préemption urbain,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les dispositions prises en application de la loi "Paysage" du 8 janvier 1993 et notamment l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme,
 - les projets d'intérêt général.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (A et N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux constituant les pièces N° 5 du dossier.

Ces documents graphiques font, en outre, apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages collectifs.

2. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA , qui comporte un secteur UAd.
- la zone UD référée au plan par l'indice UD.
- la zone UE référée au plan par l'indice UE.
- la zone UI référée au plan par l'indice UI.

3. Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

- la zone A référée au plan par l'indice A,
- la zone N référée au plan par l'indice N, comportant un secteur Nu.

4. Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

ARTICLE 1 Occupation et utilisation du sol interdites

ARTICLE 2 Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Accès et voirie

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 Emprise au sol

ARTICLE 10 Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 Aspect extérieur

ARTICLE 12 Stationnement

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du Sol* (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, prévues à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des parties agglomérées traditionnelles du village et des hameaux, à vocation principale d'habitat, mais également de commerces et de services qui en sont le complément normal et de sièges et bâtiments d'exploitations agricoles.

D'une unité architecturale intéressante, elle présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractéristiques doivent être maintenues.

Elle comporte un secteur UAd, correspondant au site dit de la Pierrette, en plein cœur de bourg mais dont le relief justifie des prescriptions particulières.

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

Rappels

Les **demandes de défrichements** sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

L'**édification des clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les **installations et travaux divers** définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est approuvé.

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UA 2.

- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 500 m² de surface de vente,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Les installations classées, dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement urbain,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme,

- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre de la législation sur les installations classées,
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitat, d'activité autorisée dans la zone.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
 - que la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 300 m².
 - Les constructions et installations classées ou non, destinées à l'exploitation agricole à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, dont la construction ne serait pas autorisée dans la zone, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
 - Le stationnement des caravanes à condition qu'il soit réalisé à l'intérieur d'un bâtiment clos prévu à cet effet.
 - Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- A condition :
- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat à condition d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.
 - Les abris de jardin à condition :
 - que la surface hors œuvre brute - SHOB - n'excède pas 8 m²,
 - qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.

- 2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol**
 suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 et 12 et 13 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance - 20% de la SHOB préexistante - peuvent être autorisées, des extensions ou additions supérieures peuvent également être définies dans le cadre des sections II et III du présent règlement de zone), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette - SHON- préexistante à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 10 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, y compris les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Cette dernière disposition n'est pas applicable aux voies existantes à la date d'opposabilité du présent PLU.

Dispositions supplémentaires applicables au secteur UAd

Les constructions devront être desservies par une voie nouvelle, débouchant sur le chemin de la Ferme. Une placette urbaine permettant le retournement des véhicules sera aménagée au bout de la voie nouvelle.

Aucun autre accès direct n'est autorisé sur les voies existantes sauf la voie d'accès sur le chemin de la Ferme, à l'exception d'un passage piéton le cas échéant à l'est du site.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

3 - Assainissement

3-1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Les installations doivent être conçues pour pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Une surface libre d'un seul tenant de 250 m² devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface devra, sauf impossibilité technique justifiée, être située en aval hydraulique de la construction. En outre, elle devra être accessible pour le contrôle et l'entretien prévus par la loi sur l'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4 - Desserte électrique et téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux électrique et téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services des concessionnaires ou opérateurs.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 mètres carrés.

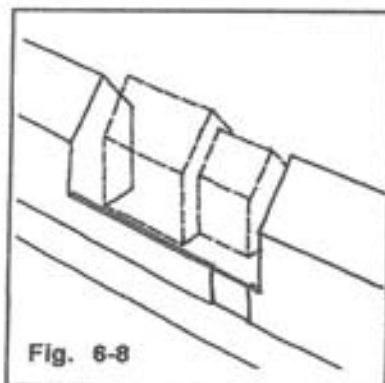
Une surface libre d'un seul tenant de 250 m² devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface sera, sauf impossibilité technique justifiée, située en aval hydraulique de la construction.

En outre, elle devra être accessible pour l'entretien et l'exercice du contrôle prévu par la Loi sur l'Eau.

Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions des constructions existantes dans la limite de 20 % de la SHOB préexistante,
- aux constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, autorisés dans la zone,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- à l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sans création de logement supplémentaire.

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



Les constructions peuvent s'implanter au ras de l'alignement ou avec le même recul les constructions existantes à proximité.

Dans ce cas, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie, conformément aux prescriptions de l'article UA 11 ci-après - figure 6-8.

Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales du terrain.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il ne sera pas imposé de règle d'implantation par rapport à l'alignement des voies, à condition que, par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une profondeur de 25 mètres mesurés à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, sauf s'il s'agit :

- d'annexes qui ne sont pas affectées, ni à l'habitation, ni à une activité,
- de l'extension d'une construction existante, sans création de logement supplémentaire.

Il n'est pas fixé de règle pour :

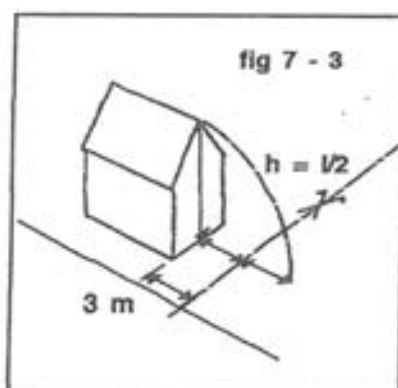
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

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

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. Par rapport aux autres limites, elles peuvent être implantées soit sur celles-ci, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Cette disposition n'est pas applicable aux terrains dont la façade à l'alignement est égale ou supérieure à 25 m et qui peuvent s'implanter en retrait des 2 limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie, conformément aux prescriptions de l'article UA 11 ci-après.



2 - Marge de reculement

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m - fig 7 -3.

Pour les abris de jardin, la marge de recul sera comprise entre 1 m et 1,50 m.

3 - Prescriptions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

Toutefois sont autorisées les extensions de faible emprise des constructions existantes à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti .

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

Une distance minimale de 4 m est imposée entre constructions à usage d'habitations non contiguës.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

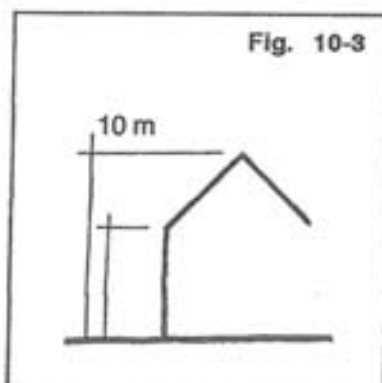
Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point défini ci-après, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, avant tous travaux de remblaiement ou d'excavation. Dans le cas de différence d'altitude, de part et d'autre d'une limite séparative, le terrain naturel sera recherché avant les travaux exécutés d'un côté ou de l'autre.



Dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement, en front de rue, le niveau Sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel - figure 10-3 -.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'égoût.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré au droit de la façade implantée coté alignement.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11: ASPECT EXTERIEUR

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

3- Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

3-1 Pente des toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes.

Les débords de couverture en pignon seront limités à 3 cm maximum ; les tuiles de rives ou "à rabats" formant équerre sur le pignon sont interdites.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

La réalisation de pignons à redents ou "pas de moineaux" est obligatoire pour les constructions principales.

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Pour les bâtiments agricoles et d'activités autorisés dans la zone, une toiture à une seule ou à 2 pentes de 20° est admise.

Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général et présentant de fortes contraintes fonctionnelles.

3-2 Lignes directrices de faîtage

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies) ou à l'une des limites séparatives du terrain, selon les règles d'implantation définies à l'article UA 6.

3-3 Eclairage des combles

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires - plus hautes que larges - ,
- soit par des baies de toiture rectangulaires - largeur maximale 0,80 m et hauteur maximale 1,20 m - contenues dans le plan des versants encastrés - non saillants - ,
- soit par des ouvertures en pignon - .

Le nombre des ouvertures en toiture sera inférieur à celui des ouvertures en façades.

Sur les façades visibles de la voie publique, la réalisation de lucarnes est obligatoire et les autres modes d'éclairage des combles sont interdits.

Les lucarnes et châssis de toits devront être axés sur les baies ou les trumeaux de l'étage inférieur.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que les coffres soient intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation.

3-4 Matériaux de couverture

Toutes les couvertures (y compris annexes) sauf les vérandas seront constituées de tuiles plates de teinte terre cuite ou, à défaut, de tuiles à emboîtement en terre cuite (17,5 minimum au m²), d'ardoises ou de bardeaux de teinte ardoise naturelle de format 20x30 maximum en pose droite ou de matériaux d'aspect et couleur comparables.

Toutefois en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Pour les constructions à usage d'activités ou à usage agricole, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.

4- Façades

4-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

L'utilisation des plaques béton est interdite.

Les briques apparentes d'aspect flammée sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons destinés à rester apparents, les joints doivent être "beurrés" de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les soubassements apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction et l'exhaussement du niveau de la dalle du rez de chaussée sera inférieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux, coté alignement.

Les garages doivent être placés en rez-de-chaussée du bâtiment principal, en sous-sol ou en annexe. Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol. La pente des rampes de plus de 10 % commencera à au moins 5 m de l'alignement.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

4-2 Percements de façades

Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux vitrines commerciales et aux garages.

Pour les habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur / largeur supérieur ou égal à 1,45).

Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité. Les volets seront à barres et sans écharpes ou persiennés. Les volets roulants sont interdits.

5- Clôtures

- *Dispositions applicables en bordure de voies et en limites séparatives*

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m sauf prescriptions particulières pour les murs existants.

- *Dispositions applicables en bordure de voies*

Les murs existants devront être conservés.

La clôture sera constituée principalement par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m surmonté de grilles à barreaudage vertical.

En cas de mur plein d'une hauteur supérieure il sera réalisé en pierres naturelles apparentes.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,80 et 2,00 mètres maximum, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

- *Dispositions applicables en limite séparative*

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades.
- Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites.

6- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.

Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin.

Les constructions en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..) .

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol ne sont autorisés que lorsque l'accès est invisible de la voie publique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2. Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces végétalisés doivent représenter 50 % du terrain et feront l'objet d'un aménagement paysager.

Dans le secteur UAd

Les talus doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'essences variées pour des haies et bosquets d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,50 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension périphérique de l'urbanisation qui comprend essentiellement des habitations individuelles.

Sa vocation principale est l'habitat individuel ou sous forme de lotissement mais elle peut accueillir d'autres modes d'occupation des sols, compatibles avec son caractère dominant.

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

Rappels

Les **demandes de défrichements** sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

L'**édification des clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les **installations et travaux divers** définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est approuvé.

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UD 2.

- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 500 m² de surface de vente,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Les installations classées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre de la législation sur les installations classées,
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitat, d'activité autorisée dans la zone.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
 - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, dont la construction ne serait pas autorisée dans la zone, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
 - Le stationnement des caravanes à condition qu'il soit réalisé à l'intérieur d'un bâtiment clos prévu à cet effet.
 - Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- A condition :
- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat à condition d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.
 - Les abris de jardin à condition :
 - que la surface hors œuvre brute - SHOB - n'excède pas 8 m²,
 - qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.

2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10, 12 et 13 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance - 20% de la SHOB préexistante - peuvent être autorisées, des extensions ou additions supérieures peuvent également être définies dans le cadre des sections II et III du présent règlement de zone), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette - SHON- préexistante à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 10 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, y compris les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux voies existantes à la date d'opposabilité du présent PLU.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

3 - Assainissement

3-1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Les installations doivent être conçues pour pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Une surface libre d'un seul tenant de 250 m² devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface devra, sauf impossibilité technique justifiée, être située en aval hydraulique de la construction. En outre, elle devra être accessible pour le contrôle et l'entretien prévus par la loi sur l'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4 - Desserte électrique et téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services des concessionnaires ou opérateurs.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 mètres carrés.

Une surface libre d'un seul tenant de 250 m² devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface sera, sauf impossibilité technique justifiée, située en aval hydraulique de la construction.

En outre, elle devra être accessible pour l'entretien et l'exercice du contrôle prévu par la Loi sur l'Eau.

Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions des constructions existantes dans la limite de 20 % de la SHOB préexistante,
- aux constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, autorisés dans la zone,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- à l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sans création de logement supplémentaire.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une profondeur de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit :

- d'annexes qui ne sont pas affectées, ni à l'habitation, ni à une activité,
- de l'extension d'une construction existante, sans création de logement supplémentaire.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

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

1 - Prescriptions

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous. Au delà de cette bande, les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous, sauf celles dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 m.

2 - Marge de reculement

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3 - Prescriptions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 30 m par rapport aux espaces boisés classés.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions annexes ni à l'extension des constructions existantes à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés. Toutefois sont autorisées les extensions de faible emprise des constructions existantes à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti .

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

Une distance minimale de 4 m est imposée entre constructions à usage d'habitations non contiguës.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point défini ci-après, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, avant tous travaux de remblaiement ou d'excavation. Dans le cas de différence d'altitude, de part et d'autre d'une limite séparative, le terrain naturel sera recherché avant les travaux exécutés d'un côté ou de l'autre.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

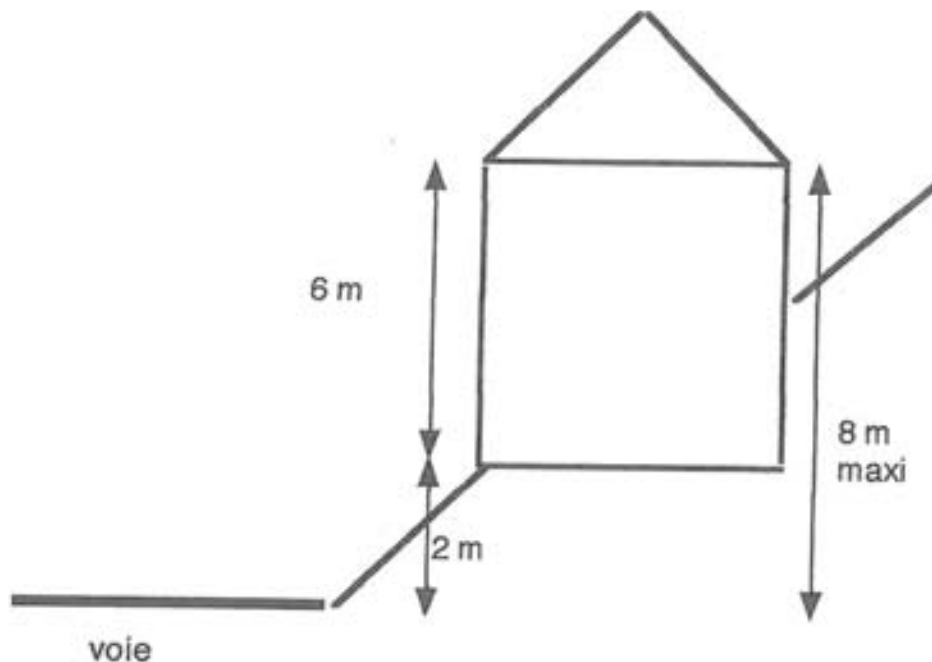
a) Cas particulier des terrains en pente

Cependant, pour des terrains présentant une forte déclivité, la hauteur pourra être calculée soit à l'alignement, soit point au plus le plus bas ou au point le plus haut du terrain naturel avant travaux, au droit de la façade sur rue de la construction, à condition :

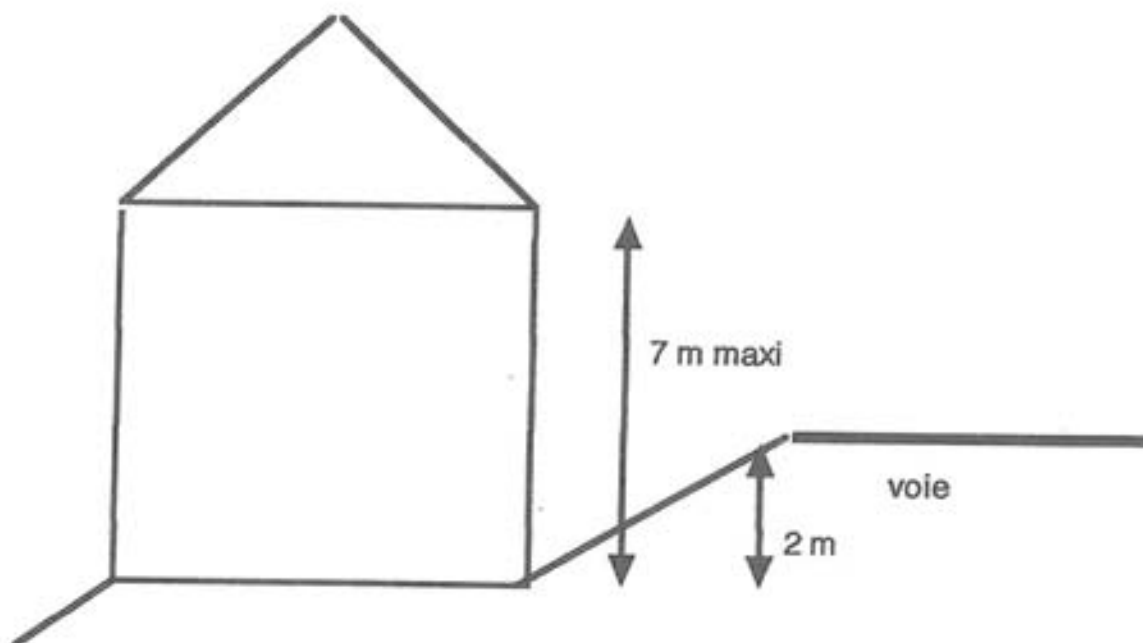
- que l'intégration au site naturel et bâti et au relief soit parfaitement étudiée,
- que cette disposition soit justifiée pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

b) Limites maximales de la hauteur à l'égout sur des terrains en pente

- en cas de terrain en pente ascendante, la hauteur à l'égout, mesurée au droit de l'alignement, ne saurait excéder 6 m augmenté de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.



- en cas de terrain en pente descendante, la hauteur à l'égout, mesurée au droit de la construction ne saurait excéder 6 m augmenté de la moitié de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.



ARTICLE UD 11: ASPECT EXTERIEUR

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

3- Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

3-1 Pente des toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes.

Les débords de couverture en pignon seront limités à 3 cm maximum ; les tuiles de rives ou "à rabats" formant équerre sur le pignon sont interdites.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, une toiture à une seule ou à 2 pentes de 20° est admise.

Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général et présentant de fortes contraintes fonctionnelles.

3-2 Eclairage des combles

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne traditionnelles rectangulaires - plus hautes que larges - ,
- soit par des baies de toiture rectangulaires - largeur maximale 0,80 m et hauteur maximale 1,20 m - contenues dans le plan des versants encastrés - non saillants - ,
- soit par des ouvertures en pignon - .

Le nombre des ouvertures en toiture sera inférieur à celui des ouvertures en façades.

La proportion suivante devra être respectée : 1 lucarne pour 3 ouvertures en toiture.

Les lucarnes et châssis de toits devront être axés sur les baies ou les trumeaux de l'étage inférieur.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que les coffres soient intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation.

3-4 Matériaux de couverture

Toutes les couvertures (y compris annexes) sauf les vérandas seront constituées de tuiles plates de teinte terre cuite ou, à défaut, de tuiles à emboîtement en terre cuite (17,5 minimum au m²), d'ardoises ou de bardeaux de teinte ardoise naturelle de format 20x30 maximum en pose droite ou de matériaux d'aspect et couleur comparables.

Toutefois en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Pour les constructions à usage d'activités, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.

4- Façades

4-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

L'utilisation des plaques béton est interdite.

Les briques apparentes d'aspect flammée sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons destinés à rester apparents, les joints doivent être "beurrés" de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les soubassements apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction et l'exhaussement du niveau de la dalle du rez de chaussée sera inférieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les garages doivent être placés en rez-de-chaussée du bâtiment principal, en sous-sol ou en annexe.

Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol. La pente des rampes de plus de 10 % commencera à au moins 5 m de l'alignement.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

4-2 Percements de façades

Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux vitrines commerciales et aux garages.

Pour les habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur / largeur supérieur ou égal à 1,45).

Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité. Les volets seront à barres et sans écharpes ou persiennés.

5- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées. Les murs existants devront être conservés.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades.
- Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites.

6- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.

Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin.

Les constructions en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..) .

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2. Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces végétalisés doivent représenter 50 % du terrain et feront l'objet d'un aménagement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UE

CARACTERE et VOCATION de la ZONE

La zone UE est une zone destinée aux équipements publics de toute nature (éducation, sports, loisirs, ...) à créer, comportant les constructions nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de ces installations.

SECTION I - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UE 2 :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions de l'article UA 12 ci-après,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules,
 - les affouillements ou exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

1 • **Rappels**

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les **installations et travaux divers** définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU. est approuvé.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

- 2 • Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition :

- Les constructions et installations à usage de sports, d'éducation, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de loisirs à condition que toutes précautions soient prises pour éviter les nuisances, sonores notamment, pour les zones contiguës.
- Les constructions et installations destinées aux bureaux qui constituent le complément nécessaire des équipements autorisés.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif et qu'ils soient accolés ou intégrés à l'un des bâtiments.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.A condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté

- 2-2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES et VOIRIES

1 • Rappels

- Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 • Prescriptions

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit en application de l'article 682 du Code Civil (passage sur fond voisin), dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE par les RESEAUX

1- Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

3 - Assainissement

3-1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Les installations doivent être conçues pour pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Une surface libre d'un seul tenant de 250 m² devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface devra, sauf impossibilité technique justifiée, être située en aval hydraulique de la construction. En outre, elle devra être accessible pour le contrôle et l'entretien prévus par la loi sur l'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4 - Desserte électrique et téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services des concessionnaires ou opérateurs.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les terrains ne seront constructibles que si ils respectent les conditions posées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Notamment, une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel. En outre, elle devra être accessible pour le contrôle et l'entretien prévus par la loi sur l'eau.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit une seule limite séparative, soit sur les deux limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 6 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m par rapport au sol naturel.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

3- Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

3-1 Pente des toitures

Les toitures des constructions d'équipements publics ou d'intérêt général seront à une ou deux pentes de 20° minimum.

3-2 Matériaux de couverture

Le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.

4- Façades

4-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits. L'utilisation des plaques béton est interdite.

Les briques apparentes d'aspect flammée sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.

Les soubassements apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction et l'exhaussement du niveau de la dalle du rez de chaussée sera inférieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux , coté alignement.

4-2 Percements de façades

Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité. Les volets seront à barres et sans écharpes ou persiennés. Les volets roulants sont interdits.

5- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m sauf prescriptions particulières pour les murs existants.

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades.
- Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites.

6- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.

Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les constructions en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..) .

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2. Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces végétalisés doivent représenter 50 % du terrain et feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les talus doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'essences variées pour des haies et bosquets d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,50 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UI correspond à une friche industrielle existante, implantée en vis à vis d'une zone d'activités prévue sur la commune contiguë de Pierrefonds.

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

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UI 2.

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les installations classées,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions autorisées dans la zone,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,

- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules,
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées et qu'ils soient accolés ou intégrés à l'un des bâtiments.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, d'entrepôts, si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour que les risques, dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion puissent être limités à un niveau compatible avec la préservation de l'environnement naturel et bâti.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
 - Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités à condition :
 - de la réalisation préalable, par l'opérateur, des équipements internes nécessaires à l'opération,
 - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.
- 2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10, 12 et 13 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour :**
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance - 20 % de la SHOB préexistante - peuvent être autorisées, des extensions ou additions supérieures peuvent également être définies dans le cadre des sections II et III du présent règlement de zone), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
 - la reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette -SHON- préexistante à la date d'opposabilité du PLU,
 - les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Rapports

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Alimentation en eau potable

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

3 - Assainissement

3-1 Eaux usées

Toutes les eaux usées, domestiques et autres doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4 - Desserte électrique et téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux électrique et téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services des concessionnaires ou opérateurs.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les terrains ne seront constructibles que si ils respectent les conditions posées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Notamment, une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel.

En outre, elle devra être accessible pour le contrôle et l'entretien prévus par la loi sur l'eau.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti .

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Un dépassement de la hauteur maximale - sur 20 % maximum de l'emprise de la construction - ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, et autres structures verticales).

ARTICLE UI 11: ASPECT EXTERIEUR

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

3- Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

4- Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

5- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

6- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou enterrées.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2. Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacement à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 - Terrains boisés non classés

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales ou des arbres à croissance rapide.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES NATURELLES**

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole.

La valeur agronomique des terres nécessite d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant tout mode d'utilisation des sols incompatible avec l'exploitation du sol.

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

L'**édification des clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les **installations et travaux divers** définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est approuvé.

Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.

Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et les **déboisements** sont soumis également à autorisation en application de l'article 13 bis de la Loi du 31 décembre 1913 dans le périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

Toutefois sont autorisés sous condition:

- Pour les activités agricoles

Les constructions et installations liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole dont elles relèvent.

- Pour les habitations et annexe

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités autorisées, et intégrées au corps de ferme.

- Pour les activités de loisirs

Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural (gîte, camping à la ferme) à condition qu'elles constituent le complément et le prolongement de l'activité agricole principale, dans le cadre de la diversification.

Elles pourront comprendre notamment: - gîtes ou chambres d'hôtes - camps de tourisme dans la limite de 5 emplacements maximum, d'une superficie maximale d'un hectare et pour une durée limitée à 6 mois par an.

- Pour les équipements

Les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général.

L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 kV présentant une longueur supérieure à 1 km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12 m. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- Pour les autres modes d'occupation et d'utilisation du sol

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'exploitation de carrières à des fins exclusivement agricoles et dans le respect de toutes les réglementations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Alimentation en eau potable

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction collectif, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales, d'autre part.

Dans le cas de création d'immeubles assimilables à des habitations (gîtes ruraux ou d'étapes,...) ou de transformations en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire.

3 - Assainissement

3-1 Eaux usées

Toutes les eaux usées, domestiques et autres doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4 - Desserte électrique et téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux électrique et téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services des concessionnaires ou opérateurs.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les terrains ne seront constructibles que si ils respectent les conditions posées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Notamment, une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel. En outre, elle devra être accessible pour le contrôle et l'entretien prévus par la loi sur l'eau.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à tout type de voie, sauf pour les extensions des constructions existantes.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 30 m par rapport aux espaces boisés classés.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas ni aux abris pour animaux ni à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par section nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente - cf croquis article UD 10.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excédera pas 15 mètres, sauf s'il s'agit d'un silo.

ARTICLE A 11: ASPECT EXTERIEUR

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

3- Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes et 45° et ne comporteront aucun débord sur pignon.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

4- Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

5- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

6- Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage agricole pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou enterrées.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2. Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacement à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 - Terrains boisés non classés

Toutes les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les dépôts agricoles doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide s'ils ne sont pas installés dans des endroits déjà bordés de plantations existantes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère de son milieu naturel : zone humide, espaces boisés (peupleraies). Elle comporte certaines constructions à usage principal d'habitat qui font l'objet d'un secteur Nu.

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

L'**édification des clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les **installations et travaux divers** définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est approuvé.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse de bâtiments exclusivement affectés au rangement du matériel d'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et s du Code de l'Urbanisme:
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.A condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient liés à des pâturages.

2 Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur Nu :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions accolées de faible importance - 20% de la SHOB préexistante - peuvent être autorisées), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination ,
- la reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette - SHON- préexistante à la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

3 - Assainissement

3-1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Une surface libre d'un seul tenant de 250 m² devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface devra, sauf impossibilité technique justifiée, être située en aval hydraulique de la construction. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Les installations doivent être conçues pour pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4 - Desserte électrique et téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux électrique et téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services des concessionnaires ou opérateurs.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 30 m par rapport aux espaces boisés classés. Cette disposition n'est pas applicable à l'extension des constructions existantes à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle ni aux abris pour animaux.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

Toutefois une adaptation aux dispositions ci-dessus peut être accordée dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise des constructions existantes.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti .

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point défini ci-après, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel .

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11: ASPECT EXTERIEUR

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

3- Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes et ne comporteront ni débord sur pignon ni tuile de rive.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Pour les bâtiments d'activités forestières autorisés dans la zone, une toiture à une seule ou à 2 pentes de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général et présentant de fortes contraintes fonctionnelles.

Pour les constructions à usage d'activités ou à usage agricole, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.

4- Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'utilisation des plaques béton non enduites est interdite.

5- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées. Les murs existants devront être conservés.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades.
- Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites.

6- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.

Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire.

Les constructions en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..).

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2. Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés

Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres terrains

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent représenter 50 % du terrain.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbre fruitier au moins par 200 mètres carrés de surface.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

ANNEXE 1 STATIONNEMENT

ANNEXE 2 DEFINITIONS

ANNEXE 3 RECOMMANDATIONS

ANNEXE N° 1 STATIONNEMENT

Article 12 des règlements de zone

NOMBRE D'EMPLACEMENTS et AMENAGEMENTS à REALISER

Sauf indication contraire portée à l'article 12 du règlement de chacune des zones, les prescriptions ci-après fixent les normes minimales de stationnement applicables pour toutes les zones, selon la destination des immeubles pour :

- les constructions nouvelles,
- les changements de destination des constructions existantes,
- la création de SHON,
- la création de logements.

1- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

En application de l'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme, 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.

Dans les autres cas, il sera aménagé trois places de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Dans le cas d'extension, il sera aménagé, sauf impossibilité technique justifiée, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvellement créée.

2- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il sera aménagé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m².

3- CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 mètres carrés de la surface hors œuvre nette de construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 mètres carrés de la surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 80 mètres carrés.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

4- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

5- HOTELS, RESTAURANTS, SALLES DE SPECTACLES, DE JEUX, DE DANCING

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m2 de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

6- HOPITAUX, CLINIQUES

Il sera aménagé 2 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc propre à l'établissement, par tranche de 3 lits.

7- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Il sera aménagé 1 place de stationnement par classe.

Pour les établissements du second degré, le nombre est à 2 par classe.

L'établissement doit, en outre, comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

8- AUTRES CONSTRUCTIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ANNEXE N° 2

Définitions des termes employés dans le règlement

Les définitions ci-dessous explicitent certains termes utilisés dans le règlement de zones.

Accès particulier

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, d'une place ou d'un autre espace public. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est, soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.O.S. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'Emplacements Réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 6) du P.O.S. ce qui, en application de l'article L 126-1 (Loi du 7 janvier 1983) du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.O.S., toute valeur d'opposabilité.

Annexe

On considère comme annexe à une construction principale à usage d'habitation tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abris de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, ...

La notion d'annexe de petite dimension ne doit pas excéder 30 m² de SHOB (exemple : cas d'un garage pour deux véhicules).

Baie principale

Est considérée comme baie principale, toute ouverture dans un mur d'une construction éclairant une des pièces principales (voir définition ci-après). Toutefois, une baie d'une hauteur d'allège supérieure à 1,80 mètres ne sera pas considérée comme baie principale, quelle que soit la pièce sur laquelle elle s'ouvre.

Bâtiment-annexe - Voir Annexe

Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie du terrain.

Exemple : sur un terrain d'une superficie de 1000 m², dans une zone où le C.O.S. est fixé à 0,50, il pourra être construit $1000 \times 0,50 = 500$ m² de plancher.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et la surface Hors Oeuvre Nette (SHON) sont définis par les articles R 123-22 et R 112-2 du Code de l'Urbanisme - cf annexe rappel des textes législatifs et réglementaires.

Comble

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

Construction annexe - Voir Annexe

Cour commune

Les propriétaires de terrains contigus ont la faculté de ménager entre leurs immeubles des cours communes en vue notamment de préserver les vues directes.

De telles conventions, qui instituent une servitude de non aedificandi, doivent faire l'objet d'actes authentiques.

A défaut d'accord amiable, l'application des articles R 451-1 à 7 du Code de l'Urbanisme pourra être requise à la diligence du propriétaire intéressé par la création de la servitude.

Déblais

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par retrait de terre.

Dépôt

Il faut comprendre par dépôt, un ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans une parcelle, en particulier dans une cour ou un jardin.

Encorbellement

C'est une partie de construction émergeant du plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros oeuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol. Elle est constituée de la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés prévus au règlement et reportés sur les documents graphiques, selon la légende, sont principalement destinés à préserver les boisements existants.

Cependant, le classement en espace boisé peut concerner un terrain peu ou non boisé.

Le fondement et les conséquences juridiques de l'inscription en espace boisé classé d'un classé, ou partie de terrain, sont définis par l'article L 130-1 (reproduit en annexe III) et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que par les articles R 130-1 à R 130-24 pris pour application.

Extension mesurée

L'extension mesurée d'une construction à usage d'habitation doit aboutir à l'amélioration d'un logement (éventuellement par la construction d'une annexe) sans qu'il y ait création d'un nouveau logement.

L'extension mesurée d'une autre construction doit aboutir à une amélioration qualitative de l'espace ou du volume utilisé et à une amélioration quantitative de l'ordre de 10 %.

Hauteur

On distingue :

- La hauteur maximum des constructions qui est précisée dans chaque zone par l'article 10. Elle est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :
 - l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
 - l'égout du terrasson pour les toitures "brisées" et notamment celles dites à la mansard,
 - le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou toitures à pentes sont bordées par des acrotères
 - l'égout des lucarnes dites en chien assis.Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur, les balustrades et garde-corps à claire voie et la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées et les locaux techniques de machinerie d'ascenseur, ou les accès aux toitures terrasses.
- La hauteur relative (H) qui est fonction de la marge d'isolement (art. 7 et 8 du règlement de chaque zone ou secteur) est comme la hauteur maximum définie par la différence d'altitude entre le terrain naturel et l'égout du toit, du terrasson ou le sommet de l'acrotère. Elle se définit également par la différence d'altitude entre le terrain naturel et le linteau des baies dans les pointes de pignons et lucarnes lorsqu'elles éclairent des pièces d'habitation ou de travail. Si la couverture a une pente supérieure à 45 %, la différence d'altitude entre tout point de la couverture et le terrain naturel sert également à la définition de la marge d'isolement.

Hauteur

La hauteur maximum des constructions qui est précisée dans chaque zone par l'article 10, est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Ilot

Partie du territoire bâtie ou non bâtie délimitée par des voies publiques ou privées.

Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par la loi du 19 juillet 1976, modifiée par les lois du 31 décembre 1976 et 30 décembre 1977.

Sont soumis aux dispositions de ladite loi, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont définies dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

L'ensemble des textes (textes, nomenclatures, arrêtés, circulaires et instructions) fait l'objet d'une publication spécifique du Journal officiel.

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers sont des occupation ou utilisations du sol spécifiques soumis à autorisation. Ils sont définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (reproduit en annexe III).

Limites séparatives de propriété

Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine. Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

Lotissement

Constitue un lotissement au sens de l'article R 315.1 du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments, qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Marge d'isolement

C'est la distance qui sépare toute construction des limites de la propriété (art. 7 du règlement de chaque zone ou secteur) ou des autres constructions sur la même parcelle (art. 8).

Marge de reculement

Elle peut avoir deux significations :

1. La marge de reculement est la distance que doit respecter toute construction par rapport à l'alignement. La marge de reculement est donc une zone dans laquelle il est normalement interdit de construire.
La construction d'ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, citernes) peut toutefois être autorisée dans une partie ou sur l'ensemble de la marge de reculement.
2. Les marges de reculement en bordure des autoroutes sont des zones d'une certaine largeur, par rapport à la limite de la zone non aedificandi, dans lesquelles la construction d'habitations est interdite ou restreinte.

Mur bahut

Mur de clôture dont la hauteur ne dépasse pas celle d'un siège

Niveau

Hauteur entre plancher haut et plancher bas, nécessaire et suffisante pour rendre l'espace habitable

Non aedificandi

C'est un espace où il est interdit de construire.

Exemples : Zone non aedificandi en bordure des autoroutes

Espace non aedificandi à la suite d'une convention de cours communes.

Pièces principales et secondaires

Les pièces principales sont celles qui sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail.

Les pièces secondaires ou de service, sont les pièces telles que :

- salles d'eau, salles de bain, buanderies, lingerie, séchoirs,
- débarras, roberies,
- hall d'entrée, dégagements, W.C.,

ainsi que les cuisines, si leurs dimensions et leur situation dans l'organisation du logement ne les assimilent pas à une pièce principale.

Proximité immédiate

Implantation des bâtiments d'habitation et d'exploitation de telle façon qu'ils forment un ensemble cohérent.

Remblai

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par apport de terre ou tout autre matériau en tenant lieu.

Saillie

Avance d'un élément de la construction hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne. Les gouttières n'entrent pas dans cette définition.

SHOB - SHON

Voir aussi ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

La surface de plancher constructible est la surface hors œuvre nette. Cette surface (S.H.O.N.) est calculée à partir de la S.H.O. B. (brute) qui « ... est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction » (y compris l'épaisseur des murs - sauf exception).

La surface de plancher hors œuvre nette est égale à la surface hors œuvre brute après déduction des surfaces réelles des combles et sous-sols non aménageables, toitures-terrasses, balcons, loggias, surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules, bâtiments agricoles autres que les habitations, surfaces affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux dans la limite de 5 m² par logement.

Sous-sol semi-enterré

Espace situé sous le plancher du rez-de-chaussée et rendant obligatoire une surélévation de celui-ci pour son éclairage, et une rampe d'accès (déblais) extérieure en forte pente. Cet espace est un compromis entre une cave enterrée dont seuls les soupoux dépassent le niveau du sol naturel et un cellier de plain-pied.

Toiture terrasse

Toiture horizontale

Unité foncière ou propriété foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles se joignant et appartenant à un même propriétaire.

Usage culturel

Les constructions répondant à cet usage sont par exemple, les serres, les abris de jardin (lesquels sont considérés comme des annexes en zone constructible).

Voies privées

Voie ouverte à la circulation desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

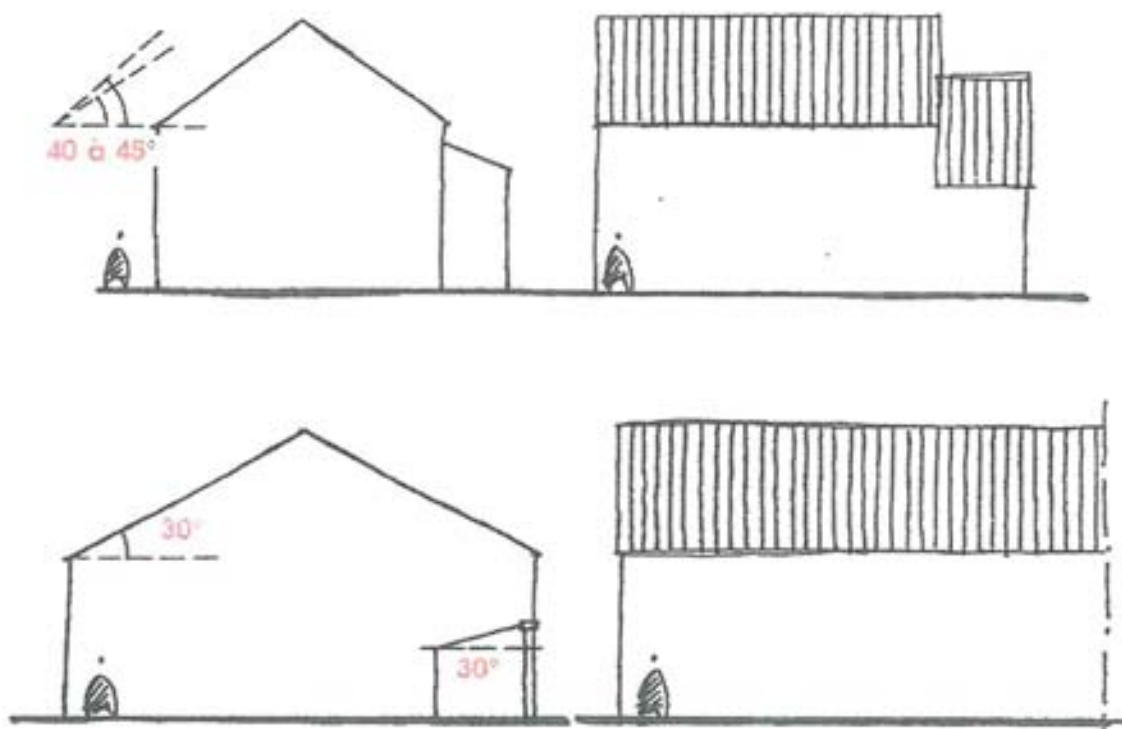
Vue droite ou oblique

Distance entre le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait (ou depuis la ligne extérieure de la saillie du balcon) jusqu'à la ligne de séparation avec la propriété voisine (voir Annexe rappel des textes : extrait du Code Civil).

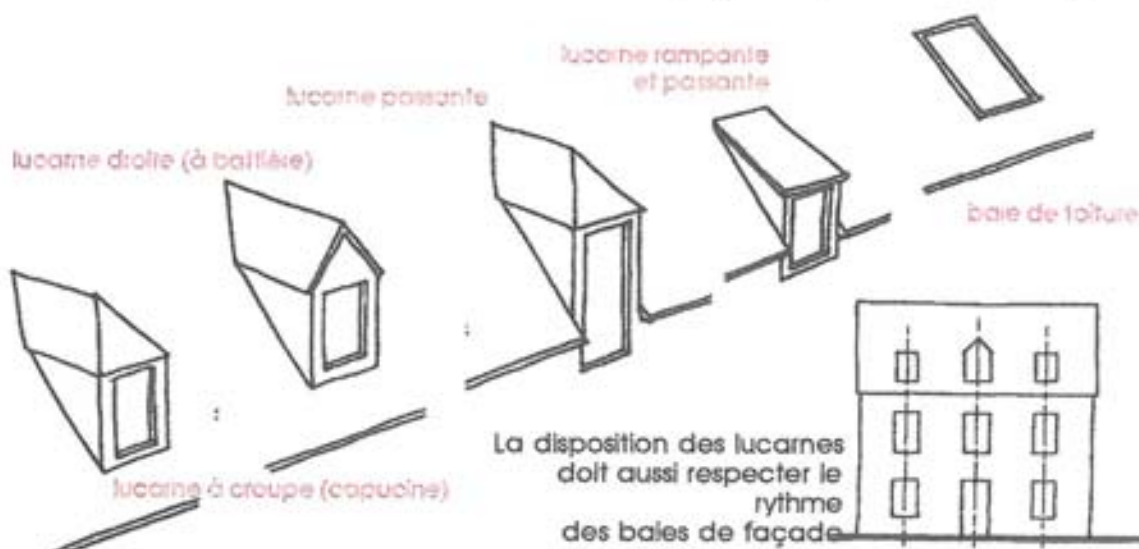


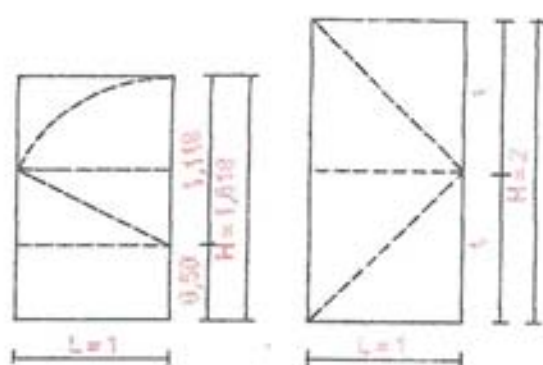
Pour les couvertures, on recherchera à respecter les pentes et les matériaux traditionnels, notamment en utilisant l'ardoise, la tuile plate traditionnelle ou mécanique

La pente sera comprise entre 40° et 45°. Toutefois, pour des bâtiments particuliers (grands volumes), une pente inférieure est admise, à condition de respecter des proportions en rapport avec les autres bâtiments. De même les petites constructions, les appentis garages et autres annexes, peuvent avoir une pente plus faible.

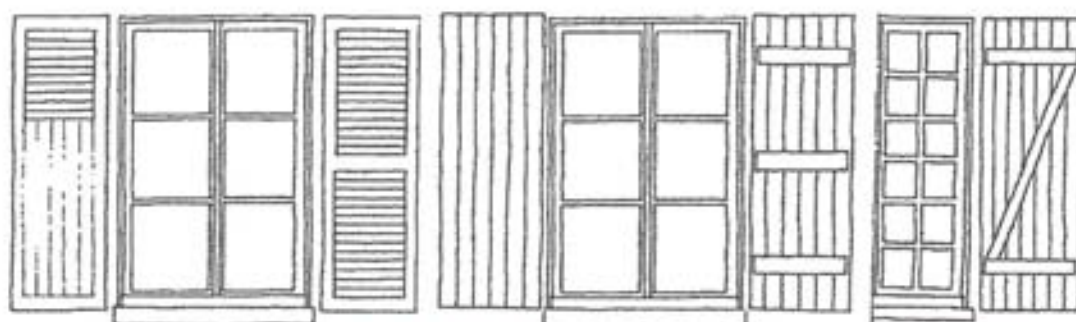


L'éclairage des toitures sera assuré par des lucarnes respectant les proportions traditionnelles. Les lucarnes rampantes sont admises selon les mêmes principes, ainsi que les baies de toiture, si elles sont réduites et de proportion plus haute que large.





Le percement des façades correspondent à des rythmes qui semblent aléatoires, mais qui obéissent à des principes d'harmonie des formes. On respectera les proportions traditionnelles.



A RETENIR

A EVITER

Les huisseries et les volets ont aussi une grande importance dans la perception de l'aspect général de la façade. On retiendra le volet persienné en totalité ou en partie ou plein à planches verticales, avec éventuellement des barres horizontales, mais sans écharpe, qui correspond à un style d'autres régions. On évitera également, les fenêtres à petits carreaux.



Pour la teinte des volets, on évitera lasures et vernis (particulièrement bois clair) qui s'adaptent mal avec les couleurs des murs

non



oui

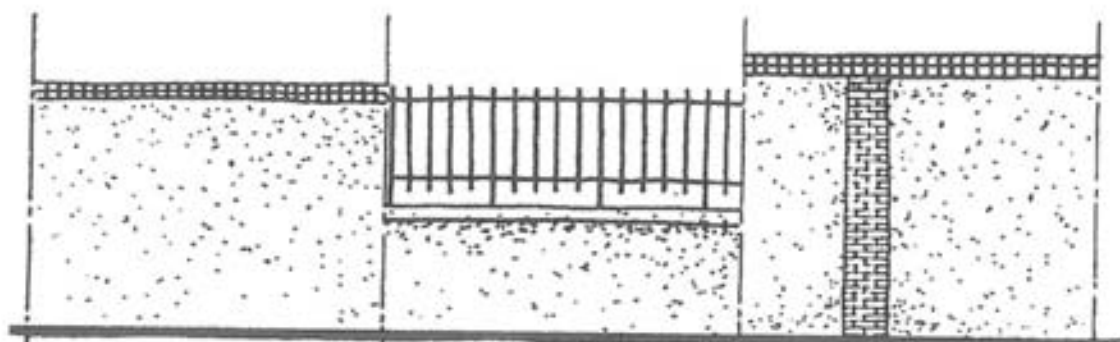


oui



Lors de reprises de façades, il faut veiller à ne pas rompre l'harmonie existante

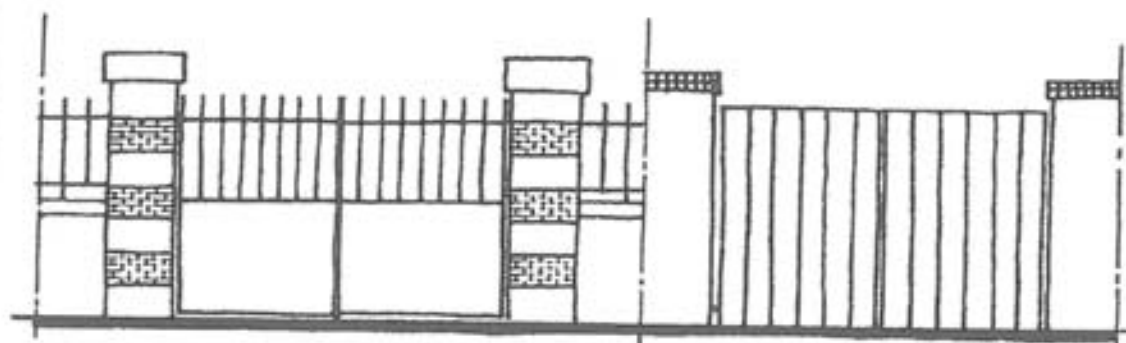
On s'inspirera des clôtures traditionnelles, en conservant la simplicité des formes et des matériaux.



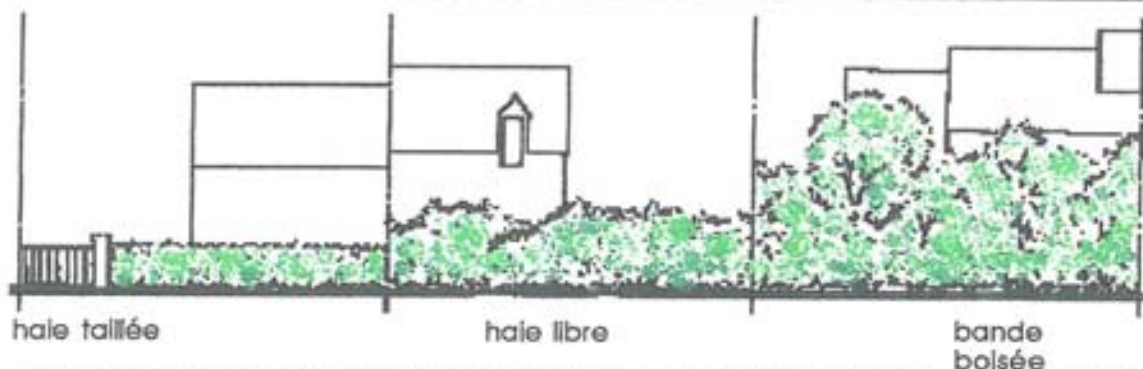
Mur enduit simple

Muret avec grille

Mur enduit et brique

Portail métallique sans décor excessif
encadré par des pilastres

Ou simple portail en bois peint



Dans les zones périphériques, en frange du milieu naturel ou dans les secteurs à préserver, la clôture peut également être végétale. De même des bandes boisées doivent être utilisées pour "isoler" ou masquer certaines utilisation du sol peu compatible avec l'environnement.

Mais attention !

à la banalisation du paysage avec la mode des haies persistantes (les thuyas notamment)



essayons de conserver et de replanter les haies champêtres qui animent le paysage et dont les couleurs varient avec les saisons

voir les conseils ci-après

On peut facilement réaliser une haie champêtre, libre ou taillée, avec des jeunes plants (très économiques à l'achat) qui plantés avec un paillage plastique et taillés les premières années, ont une croissance très rapide.

Voici quelques exemples d'association de végétaux et de mise en place. D'autres compositions peuvent être trouvées, mais dans tous les cas les haies uniformes et uniquement composées de végétaux persistants sont à proscrire. Comme sont également à éliminer, absolument, les haies de thuya, de laurier, de cyprès, ..., qui forment un paysage artificiel.

Les exemples ci-dessous permettent de concilier l'intimité de la propriété et la réalisation d'un paysage vivant qui va évoluer au cours des saisons.

HAIE TAILLEE

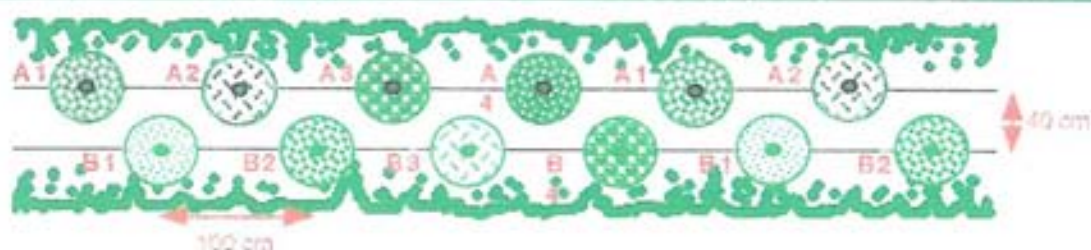
plans nécessaires
pour 12 m de haie

PERSISTANTS

A1 - troène atrovirens	3u
A2 - houx vert ou prunus laurocerasus rebergii	3u
A3 - prunus lusitanica	3u
A4 - mahonia ou éléagnus ebbengei	3u

CADUCS ou MARNESCENTS

B1 - charme	3u
B2 - cornouiller sanguin	3u
B3 - hêtre ou viburnum opulus	3u
B4 - érable champêtre	3u



HAIE LIBRE

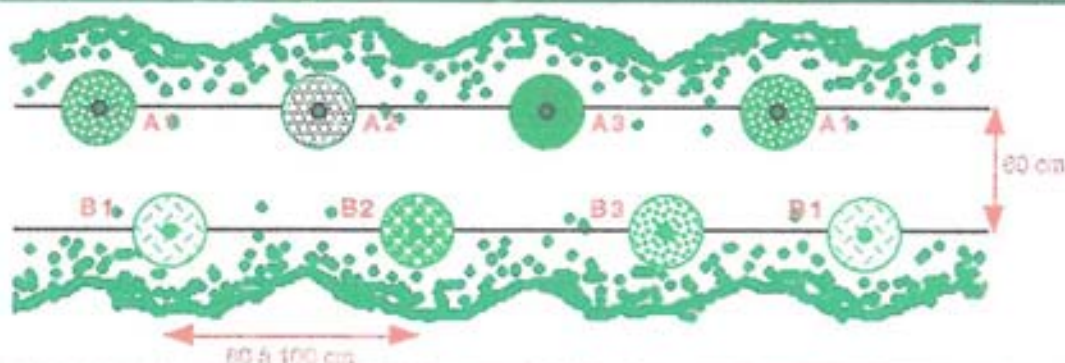
plans nécessaires
pour 7 à 9 m de haie

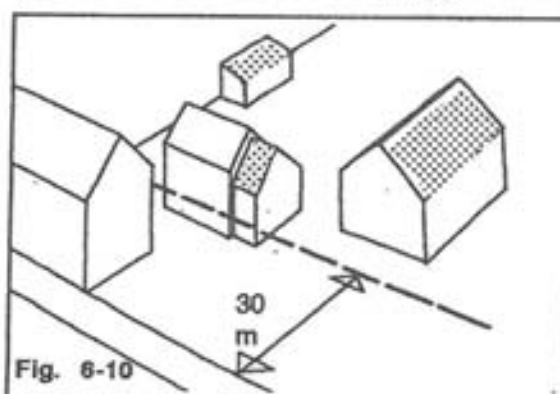
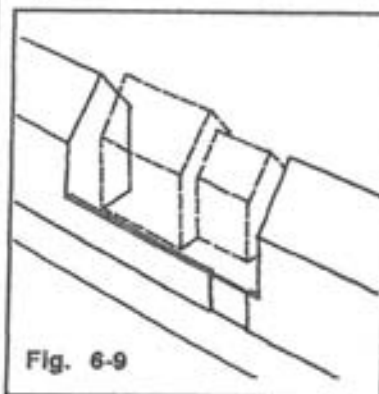
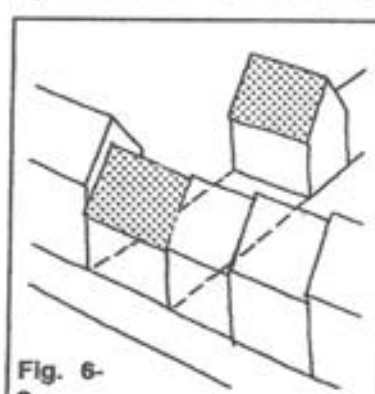
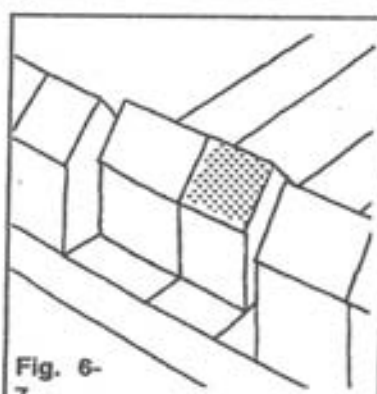
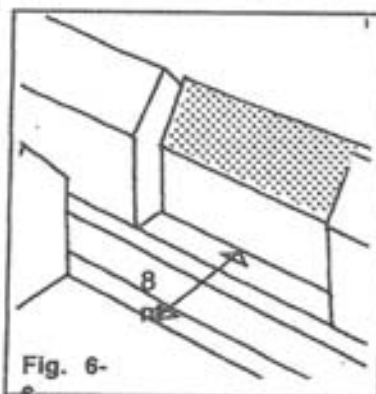
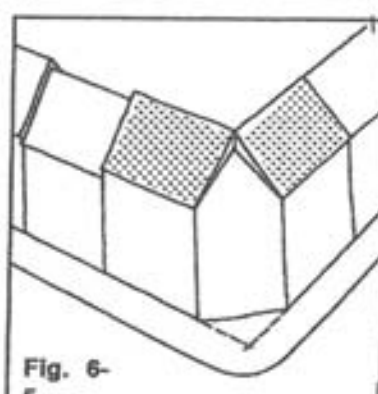
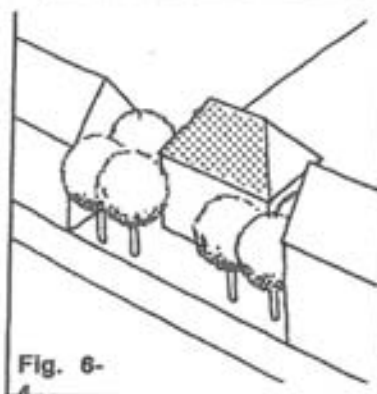
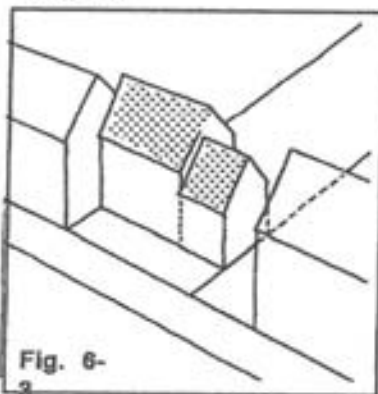
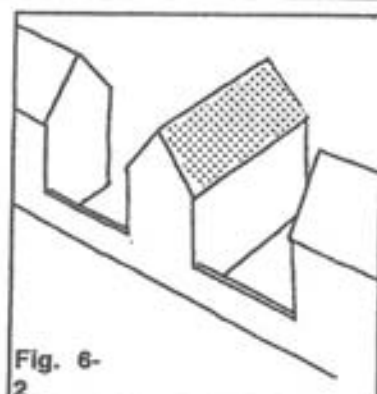
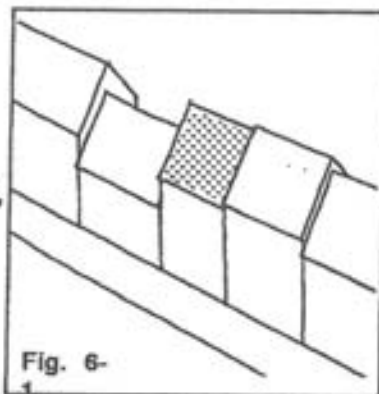
PERSISTANTS

A1 - troène atrovirens	3u
A2 - prunus lusitanica	3u
A3 - mahonia ou éléagnus ebbengei	3u

CADUCS

B1 - corylus avellana (noisetier) ou spirée	3u
B2 - syringa (lilas)	3u
B3 - viorne obier ou sambucus (sureau)	3u



Article UA6**IMPLANTATION des
CONSTRUCTIONS par RAPPORT
aux VOIES****PRINCIPE : Continuité du bâti,
le long des voies
et espaces publics****ADAPTATIONS
POSSIBLES**Bande
Constructible
et cas
particuliers

Article UA 7**IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

PRINCIPE : Continuité du bâti, le long des voies et espaces publics

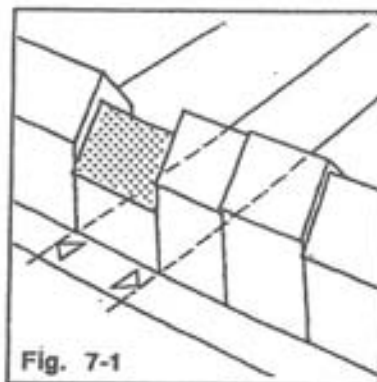


Fig. 7-1

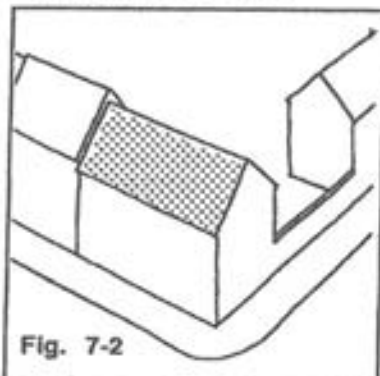
RETRAIT POSSIBLE :

Fig. 7-2

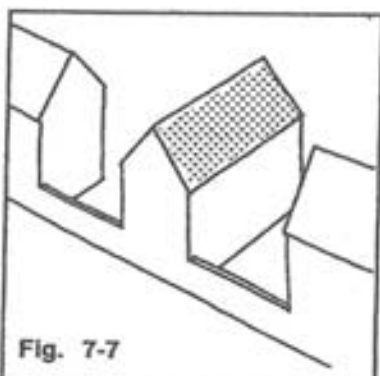


Fig. 7-7

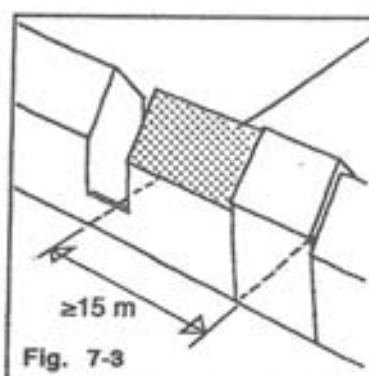


Fig. 7-3

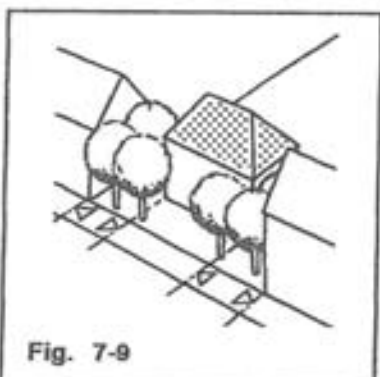


Fig. 7-9

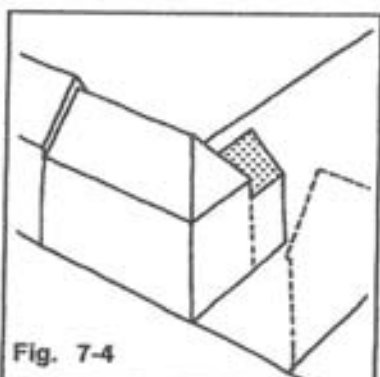


Fig. 7-4

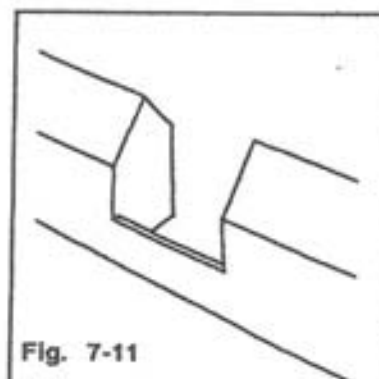
CONTINUITE VISUELLE :

Fig. 7-11

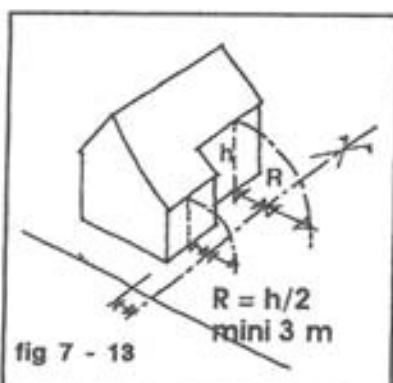


fig 7 - 13

MARGE DE REcul : MINIMUM 3 m

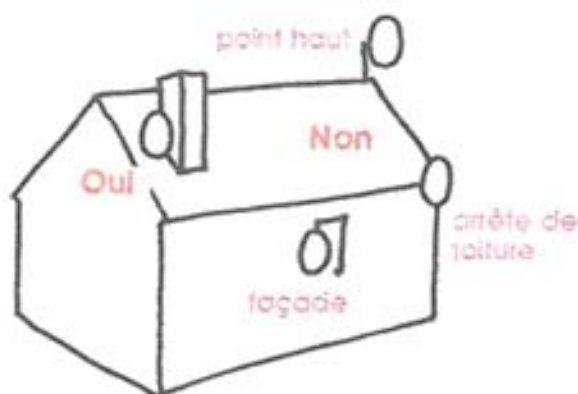


Attention
aux antennes
paraboliques !

Elles s'intègrent toujours
mal à l'architecture
traditionnelle ou même
contemporaine.

Premier principe :

Lorsque c'est possible la positionner sur le terrain, plutôt que sur la maison. La position en hauteur n'améliore pas la réception, comme pour une antenne classique. Le satellite est à quelques centaines de kilomètres.



Second principe :

S'il n'est pas possible de la placer ailleurs que sur le bâtiment, rechercher le point le moins visible (par exemple : angle bas d'une souche de cheminée).

Troisième principe :

Rechercher un modèle dont la couleur permet de se fondre dans les matériaux du bâtiment

