

COMMUNE
DE
SAINT-OUEN-DES-TOITS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

REGLEMENT ECRIT



Date : 20 mai 2016

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration du PLU			14/06/2006
Modification Simplifiée n°1			14/01/2011
Modification Simplifiée n°2	24/03/2016		../../2016

SOMMAIRE

UA	2
Ub	8
Ue.....	14
1AUh.....	19
1AUI	25
1AUe.....	30
2AUe.....	36
N.....	38
A.....	44

UA

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à vocation principale d'habitat. « Zone centrale ancienne principale d'habitat »

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Le stationnement de caravanes.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.

Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations.

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

L'implantation d'habitations légères et de loisirs.

Les constructions à usage agricole.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attractions permanents.

Les pavillons témoin.

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

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Rappel :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles [L. 421-4](#) et [R. 421-9](#) à [R. 421-12](#) du Code de l'Urbanisme.

Les installations dans la zone sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles [L. 442-1](#) et [R. 442-1](#) à [R.442-13](#) du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article [L. 421-3](#) et [R.421-26](#) à [R421-28](#) du Code de l'Urbanisme.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

I - ACCES

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

Les accès sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité, ...

II – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile destiné à être ultérieurement inclus dans la voirie publique, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

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

II – ASSAINISSEMENT

1. EAUX USEES.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2. EAUX PLUVIALES.

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

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux

visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

III – RESEAU ELECTRIQUE.

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

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

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, ~~d'une limite latérale à l'autre et~~ sur une hauteur minimale de 1,50 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que: portail, mur de clôture, bâtiment annexe, ~~clôture~~, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

MS 2

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

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres ; cette distance peut-être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liées aux divers réseaux.

Pour les abris de jardin d'une surface inférieure à 20m², une implantation en limite séparative ou à 1.00 m minimum est admise.

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

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

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 4, y compris les combles aménageables (R + 2 + C).

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. FORME : VOLUME.

Les formes et les volumes de constructions doivent être simples s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief.

2. VOLUME DE COUVERTURE.

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 45° comptés par rapport à l'horizontale.

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

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

Pour les extensions aux constructions existantes et les bâtiments annexes, les toitures terrasses sont admises à la condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les voies suivantes : rue Jean Chouan, rue du Château et rue de l'Abbaye.

3. MATERIAUX DE COUVERTURE.

Règle générale :

Les matériaux de couverture pour les constructions à usage principal d'habitation ont l'aspect, la forme et la teinte de l'ardoise.

Pour toutes les autres constructions, les matériaux de couverture ont la teinte de l'ardoise. En cas de toiture terrasse, il sera admis l'utilisation de matériau de teinte neutre. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Règle particulière :

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

4. FACADES :

a - Aspect

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

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

b - Ouvertures

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

5. CAPTEURS SOLAIRES ET VERANDAS

Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

MS 2

6. CLOTURES

a) Sur rue et en limite de zones NI et Ub les clôtures devront maintenir la continuité visuelle (voir art. UA6) avec une hauteur minimale de 1,50 m.

Elle est :

- Soit en mur de pierre de pays ou mur recouvert d'un enduit
- Soit un muret en pierre de pays ou un muret recouvert d'un enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes, haie qui se situera entre le grillage et l'emprise publique. La clôture ne pourra dépasser la hauteur de la haie.

b) Le long de la route départementale n°30, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre de pays, d'une hauteur minimale de 1.50m,
- Soit d'un muret de pierre de pays, d'une hauteur de 0.50m, surmonté d'une grille ajourée, à barreaudage principal vertical, d'une hauteur totale de 1.50m.

ARTICLE UA 12 – AIRE DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules, adapté aux besoins et à la destination des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

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

Toute destruction d'un élément paysager localisé au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en application des dispositions propres aux aménagements.

Végétaux interdits pour la conception d'une haie.

- Thuya Plicata : thuya
- Euonymus Japonica : fusain du Japon
- Prunus laurocerasus : laurier palme
- Chamaecyparis lawsauniana : chamaecyparis ou cyprès
- Cupressus : cyprès
- X Cupressocyparis leylandii : x Cupressocyparis
- Thuya : thuya

Les arbres hautes tiges existants doivent être maintenus sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas.

En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations de même nature.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Ub

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à vocation principale d'habitat. « Zone périphérique récente à vocation principale d'habitat »

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Le stationnement de caravanes.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.

Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations.

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

L'implantation d'habitations légères et de loisirs.

Les constructions à usage agricole.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attractions permanents.

Les pavillons témoins

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

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Rappel :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles [L. 421-4](#) et [R. 421-9 à R. 421-12](#) du [Code de l'Urbanisme](#).

Les installations dans la zone sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles [L. 442-1](#) et [R. 442-1 à R.442-13](#) du [Code de l'Urbanisme](#).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 421-3 et R.421-26 à R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 à R. 130-13 du Code de l'Urbanisme.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE.

I – ACCES

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

Les accès sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité, ...

II – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile destiné à être ultérieurement inclus dans la voirie publique, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

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

II – ASSAINISSEMENT

1. EAUX USEES.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

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

2. EAUX PLUVIALES.

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

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

III – RESEAU ELECTRIQUE.

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

ARTICLE Ub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

Les constructions doivent être implantées en limite des voies ou en retrait minimum de 5.00 m.

Toutefois, pour les extensions des constructions, des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de ne pas diminuer le retrait préexistant.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Pour les abris de jardin d'une surface inférieure à 20m², une implantation en limite séparative ou à 1.00 m minimum est admise.

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

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

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + C).

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale¹ ou d'une démarche bioclimatique², les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1. FORME : VOLUME.

Les formes et les volumes de constructions doivent être simples s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief.

2. VOLUME DE COUVERTURE.

Les toitures du ou des volumes principaux, si ce ne sont pas des toitures terrasses, doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

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

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

3. MATERIAUX DE COUVERTURE.

Règle générale :

¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

² La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Les matériaux de couverture pour les constructions à usage principal d'habitation ont l'aspect, la forme et la teinte de l'ardoise.

Pour toutes les autres constructions, les matériaux de couverture ont la teinte de l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, il sera admis l'utilisation de matériau de teinte neutre. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Règle particulière :

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

4. FACADES :

a - Aspect

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

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

b - Ouvertures

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

5. CAPTEURS SOLAIRES ET VERANDAS

Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

6. CLOTURES

Elle est :

Soit en mur de pierre de pays ou mur recouvert d'un enduit

Soit un muret en pierre de pays ou un muret recouvert d'un enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes,

Soit d'un grillage doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes, haie qui se situera entre le grillage et l'emprise publique. La clôture ne pourra dépasser la hauteur de la haie.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules, adapté aux besoins et à la destination des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver ou/et à créer et soumis au régime des articles L. 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Toute destruction d'un élément paysager localisé au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable ~~au titre des installations et travaux divers~~ en application des dispositions propres aux aménagements.

Végétaux interdits pour la conception d'une haie.

- Thuya Plicata : thuya
- Euonymus Japonica : fusain du Japon
- Prunus laurocerasus : laurier palme
- Chamaecyparis lawsauniana : chamaecyparis ou cyprès
- Cupressus : cyprès
- X Cupressocyparis leylandii : x Cupressocyparis
- Thuya : thuya

Les arbres hautes tiges existants doivent être maintenus sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas.

En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations de même nature.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Ue

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à vocation principale d'activités.

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement de caravanes.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les décharges d'ordures.

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

L'implantation d'habitations légères et de loisirs.

Les bâtiments agricoles et d'élevage

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attractions permanents.

Les constructions à usage d'habitation.

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

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Rappel :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles **L. 421-4 et R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'Urbanisme**.

Les installations dans la zone sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L. 421-3 et R.421-26 à R421-28** du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 à R. 130-13 du Code de l'Urbanisme.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE.

I - ACCES

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

Les accès sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité, ...

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

II – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

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

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

1. EAUX USEES.

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

En l'absence de réseau, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

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

2. EAUX PLUVIALES.

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

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS -

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

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 m.

Toutefois, pour les extensions des constructions, des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de ne pas diminuer le retrait préexistant.

Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que services généraux, etc... Ou, sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- Lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités
- Ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

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

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 14 m au faîtage. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes...)

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

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - volumes et terrassements

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

2 - Toitures

2.1 - Pentes

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

2.2 - Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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

2.3 - Ouvertures

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

2.4 - Capteurs solaires

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

3 – Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. **Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition: profils, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire.**

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et **devront avoir une teinte neutre. L'usage du blanc est interdit.**

3.2 - Ouvertures

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

4 - Clôtures

Les clôtures pourront être constituées de haies vives ou de grilles ou grillages. Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée. Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle

sorte, qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules, adapté aux besoins et à la destination des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver ou/et à créer et soumis au régime des articles L. 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Toute destruction d'un élément paysager localisé au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable ~~au titre des installations et travaux divers~~ en application des dispositions propres aux aménagements.

Végétaux interdits pour la conception d'une haie :

- Thuya Plicata : thuya
- Euonymus Japonica : fusain du Japon
- Prunus laurocerasus : laurier palme
- Chamaecyparis lawsauniana : chamaecyparis ou cyprès
- Cupressus : cyprès
- X Cupressocyparis leylandii : x Cupressocyparis
- Thuya : thuya

Les arbres hautes tiges existants doivent être maintenus sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas

En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations de même nature.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

1AUh

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AUh et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE 1AUh 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

Les bâtiments d'activités agricoles d'élevage, de stockage et d'entreposage de matériel, de fourrage.

Les terrains de camping et de caravanage.

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

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et autres matériaux et les décharges d'ordures de toute nature.

Toute construction à usage artisanale et industrielle.

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

Les opérations groupées dont l'affectation dominante est l'habitat sous réserve que :

1. de prendre en compte l'environnement initial du site.
2. Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
3. La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
4. L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagements paysagers.
5. D'être compatible aux orientations d'aménagement.

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles **L. 421-4 et R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'Urbanisme**.

Les installations dans la zone sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L. 421-3 et R.421-26 à R421-28** du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE.

I – ACCES.

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

Les accès sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité, ...

II – VOIRIE.

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir

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

Tout accès privé individuel (automobile) sur les routes départementales sont interdits

Tout accès individuel (automobile) est interdit sur le chemin de la Mirette et sur le chemin rural de la Bezardière.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

1. EAUX USEES.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2. EAUX PLUVIALES.

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

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

ARTICLE 1AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2.00 m minimum par rapport à l'alignement.

Cependant, le long de la RD 115 nord, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ; le long de la RD 115 sud, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Pour les abris de jardin d'une surface inférieure à 20m², une implantation en limite séparative ou à 1.00 m minimum est admise.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AUh 9- EMPRISE AU SOL.

Sans objet

MS 2

ARTICLE 1AUh 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+combles.

Dans le sous-secteur 1AUha, la hauteur des constructions est limitée à RDC +1+ combles dans la limite de 5.40m à l'égout du toit, 9.50m au faîtage et 6.00m à l'acrotère. Hauteurs prises par rapport au terrain naturel d'origine considéré au milieu de l'emprise du volume principal.

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 4.50 m au faîtage et 3.00m à l'acrotère.

ARTICLE 1AUh 11- ASPECT EXTERIEUR.

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

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale³ ou d'une démarche bioclimatique⁴, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1. FORME : VOLUME.

Les formes et les volumes de constructions doivent être simples s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief.

2. VOLUME DE COUVERTURE.

Les toitures du ou des volumes principaux, si ce ne sont pas des toitures terrasses, doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

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

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

3. MATERIAUX DE COUVERTURE.

Règle générale :

Les matériaux de couverture pour les constructions à usage principal d'habitation ont l'aspect, la forme et la teinte de l'ardoise.

Pour toutes les autres constructions, les matériaux de couverture ont la teinte de l'ardoise.

³ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

⁴ La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

En cas de toiture terrasse, il sera admis l'utilisation de matériau de teinte neutre. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Règle particulière :

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

4. FACADES :

a - Aspect

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

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

b – Ouvertures

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

5. CAPTEURS SOLAIRES ET VERANDAS

Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

6. CLOTURES

Elle est constituée d'un grillage doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes, haie qui se situera entre le grillage et l'emprise publique. La clôture ne pourra dépasser la hauteur de la haie.

Lorsqu'il existe une différence de niveau, un muret de soutènement en retrait est autorisé.

En cas de construction implantée en limite séparative, un mur plein d'une hauteur de 1.80 mètres et d'une longueur maximale de 6 mètres pourra être édifié dans le prolongement du pignon de la ou des constructions. Ce mur devra présenter un traitement identique aux façades de la construction.

ARTICLE 1AUh12- STATIONNEMENT DES VEHICULES:

Le stationnement des véhicules, adapté aux besoins et à la destination des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

ARTICLE 1AUh13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver ou/et à créer et soumis au régime des articles L. 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Toute destruction d'un élément paysager localisé au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en application des dispositions propres aux aménagements.

Végétaux interdits pour la conception d'une haie :

- Thuya Plicata : thuya
- Euonymus Japonica : fusain du Japon

- Prunus laurocerasus : laurier palme
- Chamaecyparis lawsauniana : chamaecyparis ou cyprès
- Cupressus : cyprès
- X Cupressocyparis leylandii : x Cupressocyparis
- Thuya : thuya

Les arbres hautes tiges existants doivent être maintenus sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas.

En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations de même nature.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUh14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

1AUI

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de sports, de loisirs ou d'intérêt général.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AUI et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE 1AUI 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes constructions et installations qui ne sont pas destinés aux sports et aux loisirs ou d'intérêt général.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les exhaussements et affouillements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, sauf pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général, sauf ceux qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

L'implantation d'habitations légères et de loisirs.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attractions permanents.

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

Les opérations groupées dont l'affectation dominante est le sport, le loisir ou les constructions d'intérêt général sous réserve que :

1. de prendre en compte l'environnement initial du site.
2. Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
3. La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
4. L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagements paysagers.

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Rappel :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles [L. 421-4](#) et [R. 421-9](#) à [R. 421-12](#) du [Code de l'Urbanisme](#).

Les installations dans la zone sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles [L. 442-1](#) et [R. 442-1](#) à [R.442-13](#) du [Code de l'Urbanisme](#).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 421-3 et R.421-26 à R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 à R. 130-13 du Code de l'Urbanisme.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUI 3 -ACCES ET VOIRIE.

I – ACCES.

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

Les accès sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité, ...

II – VOIRIE.

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir

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

ARTICLE 1AUI 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

1. EAUX USEES.

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

En l'absence de réseau, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

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

2. EAUX PLUVIALES.

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

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

ARTICLE 1AUI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE 1AUI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

La distance du point le plus proche des constructions par rapport aux limites d'emprise de la RD30 doit être au moins de 20 mètres.

Le long de la RD 115 sud, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AUI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AUI 9- EMPRISE AU SOL.

Sans objet

ARTICLE 1AUI 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 14 m au faîtage.

ARTICLE 1AUI 11- ASPECT EXTERIEUR.

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

1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

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

2 - TOITURES

2.1 - Pentes

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

2.2 - Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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

2.3 - Ouvertures

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

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

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

3 - FAÇADES

3.1 - Aspect

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

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

3.2 - Ouvertures

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

4 - CLOTURES

Les clôtures pourront être constituées de haies vives ou de grilles ou grillages.

ARTICLE 1AUI 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES:

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

ARTICLE 1AUI 13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver ou/et à créer et soumis au régime des articles L. 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Toute destruction d'un élément paysager localisé au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable ~~au titre des installations et travaux divers~~ en application des dispositions propres aux aménagements.

Végétaux interdits pour la conception d'une haie.

- Thuya Plicata : thuya
- Euonymus Japonica : fusain du Japon
- Prunus laurocerasus : laurier palme
- Chamaecyparis lawsauniana : chamaecyparis ou cyprès
- Cupressus : cyprès
- X Cupressocyparis leylandii : x Cupressocyparis
- Thuya : thuya

Les arbres hautes tiges existants doivent être maintenus sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas.

En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations de même nature.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUI 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

1AUe

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AUe et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE 1AUe 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

Toutes constructions et installations non destinées et liées aux activités économiques.

Les bâtiments agricoles, à l'exception de serres.

Les terrains de camping et de caravaning.

Les décharges d'ordures.

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

Les opérations groupées dont l'affectation dominante est l'activité économique sous réserve que :

1. De prendre en compte l'environnement initial du site.
2. Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
3. La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
4. L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagements paysagers.
5. D'être compatible aux orientations d'aménagement

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Rappel :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles **L. 421-4 et R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'Urbanisme**.

Les installations dans la zone sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles **L. 442-1 et R. 442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme**.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L. 421-3 et R.421-26 à R421-28** du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 à R. 130-13 du Code de l'Urbanisme.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUe 3-ACCES ET VOIRIE.

I - ACCES

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

Les accès sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité, ...

II – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile destiné à être ultérieurement inclus dans la voirie publique, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux sujets aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir

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

ARTICLE 1AUe 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - EAUX USEES.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement

En l'absence de réseau, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

III - EAUX PLUVIALES.

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

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

ARTICLE 1AUe 5-CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 m. Toutefois, pour les extensions des constructions, des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de ne pas diminuer le retrait préexistant.

Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que services généraux, etc... Ou, sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

Dans le sous-secteur 1AUea

Une façade des constructions doit être implantée obligatoirement parallèlement à la RD30 comme prévu au schéma de principe d'aménagement.

La distance du point le plus proche des constructions par rapport aux limites d'emprise de la RD30 doit être au moins de 20 mètres.

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- Lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités
- Ou après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

~~Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.~~

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

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

ARTICLE 1AUe 9- EMPRISE AU SOL.

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

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

ARTICLE 1AUe 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 14 m au faîtage.

ARTICLE 1AUe 11- ASPECT EXTERIEUR.

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

1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

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

2 - TOITURES

2.1 - Pentes

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

2.2 - Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant. Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

En cas de toiture terrasse, il sera admis l'utilisation de matériau de teinte neutre. Les toitures végétalisées sont autorisées.

2.3 - Ouvertures

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

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

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

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. **Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur**

conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition: profils, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et devront avoir une teinte neutre. L'usage du blanc est interdit.

3.2 - Ouvertures

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

4 - ENSEIGNES PUBLICITAIRES :

Les enseignes publicitaires sont posées en appui sur un bâti.

L'implantation des enseignes perpendiculairement aux voies est interdite.

Les enseignes publicitaires doivent être proportionnelles au volume et en harmonie avec la façade sur laquelle elles s'appuient. Elles ne doivent pas dépasser l'égout du toit ou acrotère du volume bâti.

Les enseignes publicitaires sont interdites en sommet de toiture.

5 - CLOTURES

Les clôtures pourront être constituées de haies vives ou de grilles ou grillages.

Dans le sous-secteur 1AUea :

Les clôtures sont interdites dans la bande inconstructible des 20 mètres prévue à l'article 6.

ARTICLE 1AUe 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES:

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

Dans le sous secteur 1AUea :

Le stationnement et le stockage sont interdits dans la bande inconstructible des 20 mètres prévue à l'article 6.

ARTICLE 1AUe 13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver ou/et à créer et soumis au régime des articles L. 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Toute destruction d'un élément paysager localisé au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en application des dispositions propres aux aménagements.

Végétaux interdits pour la conception d'une haie :

- Thuya Plicata : thuya
- Euonymus Japonica : fusain du Japon
- Prunus laurocerasus : laurier palme
- Chamaecyparis lawsauniana : chamaecyparis ou cyprès
- Cupressus : cyprès
- X Cupressocyparis leylandii : x Cupressocyparis
- Thuya : thuya

Les arbres hautes tiges existants doivent être maintenus sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas.

En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations de même nature.

Les plantations à réaliser doivent respecter les orientations d'aménagement.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1Aue 14- POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet

2AUe

Secteurs à caractère naturel de la commune non équipée destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à modification du PLU.

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

ARTICLE 2AUe 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles d'intérêt général.

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

Rappel :

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 à R. 130-13 du Code de l'Urbanisme.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AUe 3-ACCES ET VOIRIE.

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles qu'habitations, services généraux, etc.... Ou, sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

Le long de la RD 115 nord, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- Lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités
- Ou après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

ARTICLE 2AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 9- EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 11- ASPECT EXTERIEUR.

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES:

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver ou/et à créer et soumis au régime des articles L. 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Toute destruction d'un élément paysager localisé au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable ~~au titre des installations et travaux divers~~ en application des dispositions propres aux aménagements.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AUe 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

N

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels.

Cependant, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces secteurs sont :

- **Na** : à vocation d'équipement collectif ou d'intérêt général
- **Ne** : à vocation équestre et hippiques
- **Nl** : à vocation de sports et loisirs
- **Nh** : de constructibilité limitée

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

ARTICLE N 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes constructions et installations sont interdites à l'exception :
Des équipements publics ou d'intérêt général

Pour la zone N :

Des abris pour animaux de loisirs d'une surface au sol inférieur à vingt mètres carrés, ayant au moins un côté ouvert.

Des constructions, travaux, installations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement.

Pour la zone Na :

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

Pour la zone Ne :

Des constructions et installations qui sont destinés aux activités équestres et hippiques.

Des exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux activités équestres et hippiques.

Pour la zone Nl

Des constructions et installations qui sont destinés aux activités de sports et loisirs.

Des exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux activités de sports et loisirs.

Pour le secteur Nh:

De l'extension, de la rénovation de la réhabilitation et du changement de destination des constructions existantes ainsi que les annexes à l'habitation (garage, abri de jardins, ...) Toutefois, l'extension des constructions est limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Des exhaussements et affouillements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m qui ont un rapport direct avec les travaux de

voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

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

Rappel :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles **L. 421-4 et R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'Urbanisme**.

Les installations dans la zone sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L. 421-3 et R.421-26 à R421-28** du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 à R. 130-13 du Code de l'Urbanisme.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

Les accès sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité, ...

II - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile destiné à être ultérieurement inclus dans la voirie publique, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant 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 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en

vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

L'implantation des constructions par rapport aux voies se fait à l'alignement ou en retrait.

Cependant, le long de la RD 115 nord, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Le long de la RD 115 sud, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

Dans la zone N :

La hauteur maximum des constructions est de 3.50 m.

Dans la zone Na :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 14 m au faîtage.

Dans la zone Ne :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

Dans la zone Ni :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

Dans la zone Nh :

Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + C).

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR.

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

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale⁵ ou d'une démarche bioclimatique⁶, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1. VOLUMES ET TERRASSEMENTS :

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

2 - TOITURES

⁵ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

⁶ La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

2.1 - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux, **si ce ne sont pas des toitures terrasses**, doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

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

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

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. **En cas de toiture terrasse, il sera admis l'utilisation de matériau de teinte neutre. Les toitures végétalisées sont autorisées.**

Elle doit être réalisée en matériaux de la teinte et l'aspect de l'ardoise. Sont également admis pour les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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

2.3 - Ouvertures

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

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

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

3 - FAÇADES

3.1 - Aspect

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

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

3.2 - Ouvertures

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

4. CLOTURES

Elle est :

Soit en mur de pierre de pays ou mur recouvert d'un enduit

Soit un muret en pierre de pays ou un muret recouvert d'un enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes,

Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes, haie qui se situera entre le grillage et l'emprise publique. La clôture ne pourra dépasser la hauteur de la haie.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE N 13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver ou/et à créer et soumis au régime des articles L. 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Toute destruction d'un élément paysager localisé au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable ~~au titre des installations et travaux divers~~ en application des dispositions propres aux aménagements.

Végétaux interdits pour la conception d'une haie :

- Thuya Plicata : thuya
- Euonymus Japonica : fusain du Japon
- Prunus laurocerasus : laurier palme
- Chamaecyparis lawsauniana : chamaecyparis ou cyprès
- Cupressus : cyprès
- X Cupressocyparis leylandii : x Cupressocyparis
- Thuya : thuya

Les arbres hautes tiges existants doivent être maintenus sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas.

En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations de même nature.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

A

Secteur de la commune, équipé ou non lié à l'exploitation agricole.

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

ARTICLE A-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

- à l'exploitation agricole telle qu'elle est définie à l'article L-311-1 du code rural.
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES SONT AUTORISEES.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance maximale de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation. Cette distance peut toutefois être portée à 100 m si les impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.

Les aménagements de bâtiments existants ou les constructions destinées à l'hébergement à la ferme, aux activités de loisirs (camping et caravanage, équitation,...) ou à la vente de produits fermiers, sous réserve qu'ils soient complémentaires à l'exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles [L. 421-4](#) et [R. 421-9](#) à [R. 421-12](#) du [Code de l'Urbanisme](#).

Les installations dans la zone sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles [L. 442-1](#) et [R. 442-1](#) à [R.442-13](#) du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article [L. 421-3](#) et [R.421-26](#) à [R421-28](#) du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles [L.571-1](#) et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies se fait à l'alignement ou en retrait.
Cependant, le long de la RD 115 nord, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ;
le long de la RD 115 sud, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

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

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

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

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

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

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

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale⁷ ou d'une démarche bioclimatique⁸, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - volumes et terrassements

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

2 - Toitures

2.1 - Pentes

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

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

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

2.2 - Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. **En cas de toiture terrasse, il sera admis l'utilisation de matériau de teinte neutre. Les toitures végétalisées sont autorisées.**

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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

⁷ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

⁸ La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

2.3 - Ouvertures

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

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

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

3 - Façades

3.1 - Aspect

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

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

3.2 - Ouvertures

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

4. CLOTURES

Elle est :

Soit en mur de pierre de pays ou mur recouvert d'un enduit

Soit un muret en pierre de pays ou un muret recouvert d'un enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes,

Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes, haie qui se situera entre le grillage et l'emprise publique. La clôture ne pourra dépasser la hauteur de la haie.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver ou/et à créer et soumis au régime des articles L. 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Toute destruction d'un élément paysager localisé au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable ~~au titre des installations et travaux divers~~ **en application des dispositions propres aux aménagements.**

Végétaux interdits pour la conception d'une haie :

- Thuya Plicata : thuya
- Euonymus Japonica : fusain du Japon
- Prunus laurocerasus : laurier palme
- Chamaecyparis lawsauniana : chamaecyparis ou cyprès
- Cupressus : cyprès
- X Cupressocyparis leylandii : x Cupressocyparis

Thuya : thuya

Les arbres hautes tiges existants doivent être maintenus sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas

En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations de même nature.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.