

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux différents quartiers du Domaine de Clairis, dans la commune de Savigny-sur-Clairis. Elle comporte plusieurs secteurs distincts (dénommés par analogie avec les anciennes zones ND b, ND e et ND f du plan d'occupation des sols) :

- UD b : réservé à l'habitat individuel lié majoritairement aux loisirs du Domaine de Clairis.
- UD e : réservé aux habitats individuels, usuellement appelés « studio-duplex », groupés sur une même parcelle cadastrale et liés aux loisirs au Domaine de Clairis.
- UD f : réservé au Domaine de Clairis, pour ses équipements de sports, de loisirs, techniques et commerciaux.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N°92 1444 du 31 décembre 1992.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL

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

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 2, ainsi que celles incompatibles avec la vocation de la zone sont interdites, et notamment :

- Les constructions à usage d'entrepôts d'une superficie hors oeuvre nette supérieure à 500 mètres carrés,
- Les constructions à usage d'activités,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts et installations divers autres que ceux liés à l'activité agricole,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- L'ouverture ou l'extension d'une carrière.
- Le comblement des mares repérées sur les documents graphiques.

- Toute modification de la topographie du terrain naturel, non nécessaire à la création d'un plan d'eau ou à un projet de construction régulièrement autorisé.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

Dans les secteurs UDb et UDe sont interdits

- Les constructions à usage commercial ou de bureau et la création d'un logement supplémentaire par unité foncière construite à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les sous-sols.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning.
- **De plus en secteur UD b** sont interdites toutes constructions nouvelles non contiguës à un bâtiment existant l'exception des abris de jardins de moins de 10 mètres carrés de SHOB.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

2 – SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SUIVANTES

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement autorisé, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions ou installations de toute nature, à condition qu'elles soient liées aux équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Dans le secteur UD f :

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à la pratique d'un sport ou d'une activité de loisirs et leur extension.
- Les constructions à usage de restauration et hôtelier. Les constructions nécessaires aux équipements de sports, de loisirs, techniques et commerciaux.

Dans les secteurs UD b et UD e

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes, et leurs extensions dans la limite des conditions fixées aux chapitres ci-après.

Dans le secteur UD b

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par unité foncière construite à la date d'approbation du présent P.L.U, y compris l'abri de jardin et les combles aménagées, dont la SHON totale ne pourra excéder 190 mètres carrés.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux unités foncières non construites à la date d'approbation du présent P.L.U.

- La superficie des abris de jardins fermés ne doit pas dépasser 10 m² de SHOB.

Dans le secteur UD e

- Les extensions individuelles à usage d'habitation à condition qu'elles n'excèdent pas 32 m² d'emprise au sol par studio duplex et une SHON de 25 m², ainsi que la transformation de balcons du premier étage en surface habitable
- Les abris de jardins collectifs, à raison d'un maximum de 4 constructions par unité foncière et dans la mesure où la SHON cumulée de ces constructions ne dépasse pas 100 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

- 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.

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

Les constructions nouvelles devant prendre un accès direct seront interdites, sauf si un carrefour adapté aux besoins peut être aménagé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de prétraitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du Code de la santé publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

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 eaux pluviales ne doivent jamais être rejetées dans le réseau d'eaux usées séparatif s'il existe.

Les garages en sous-sol sont autorisés sous réserve que la rampe d'accès au garage soit conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à cinq mètres de l'alignement des voies publiques.

Ce recul minimum est toutefois porté à :

- 50 mètres le long des autoroutes A6 et A19,
- 25 mètres le long de la RD 660, de la RD81 et de la RD103 au Nord de la RD 660.

Toutefois, l'implantation à l'alignement est admise s'il s'agit d'une extension modérée d'un bâtiment déjà implantée à l'alignement.

- Dans le cadre d'une reconstruction d'un bâtiment d'habitation, la construction nouvelle devra s'implanter en respectant le recul initial sur la voie de desserte et la même ligne de longpan.

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

En secteur UDb

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent s'implanter que sur une des limites séparative de propriété et doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux autres limites.
- Les abris de jardin seront édifiés, soit adossés à une construction existante, soit isolés et, dans ce dernier cas, dissimulés par des arbustes à feuillage persistant avec un recul minimal d'un mètre par rapport à la limite séparative.
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve du respect de l'alignement préexistant et sans aggraver la non conformité et dans la limite d'une SHOB inférieure à 15 mètres carrés.

Autres secteurs

- Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété ou en retrait
- Si elles s'implantent en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.
- L'aménagement et les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies ci-avant sous réserve que ces aménagements ou extensions n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à cinq mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée,
- la construction d'annexes non affectées à l'habitation ou à une activité exigeant un éclairage naturel.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UDb,

- L'emprise au sol de chaque habitation, y compris dépendances et annexes, est limitée à 380 mètres carrés par construction.

En secteur UDe

- Les extensions individuelles à usage d'habitation sont limitées à 32 mètres carrés d'emprise au sol par studio-duplex.

En secteur Udf

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments doit tenir compte de l'environnement et du paysage de manière à faciliter l'intégration dans le site du futur bâtiment.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En secteur UDb

La hauteur des constructions est limitée à :

- pour les constructions à usage d'habitation : 4,90 mètres au faîtage et la hauteur des murs à l'égout ne devra excéder 2,80 mètres sans pour autant être inférieure à 2,10 mètres,
- pour les annexes (abris de jardins) : 2,5 mètres au faîtage

En secteur UDe

- La hauteur maximale des bâtiments existants ne pourra pas être surélevée de plus de 25 cm

En secteur Udf

La hauteur des constructions est limitée à :

- pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres au faîtage,
- pour les autres constructions : 12 mètres au faîtage.

Ensemble de la zone

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- les changements de destination et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de la hauteur initiale ;
- la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UD.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Rappels et application de l'article 11

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme concernant notamment l'architecture et l'aspect extérieur des constructions, reste applicable malgré les prescriptions du présent article.

Les prescriptions ci-après portent sur deux types d'opérations :

- 1°) Les constructions traditionnelles : l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
- 2°) Les constructions neuves : les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

2 - Les constructions traditionnelles

On considèrera comme constructions traditionnelles le bâti ancien réalisé le plus généralement avant le milieu du XXème siècle, essentiellement exécuté en matériaux locaux et représentatif des dispositions typiques du terroir.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et leur unité d'ensemble.

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène. La démolition des murs de clôture traditionnels en maçonnerie ou grilles de fer sur murs bahuts est interdite, sauf autorisation spéciale.

La modification des constructions anciennes ne doit pas être susceptible de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doit tenir compte des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades ou les toitures et des matériaux de constructions apparents ; ainsi :

a) Relativement aux volumes bâtis, sont interdits :

- le remplacement d'un mur maçonné en pierre ou brique par une paroi établie suivant un système architectural étranger à la région (mur rideau, etc.),
- la création d'excroissances (balcons, bow-windows) qui ne seraient pas intégrées à la façade,
- la création de verrières ou vérandas fermées devant les façades principales dotées d'éléments architecturaux de qualité (parements décoratifs, bandeaux et sculptures en brique).
- En secteur UDb et UDe, les verrières sont interdites.
- la modification sensible de la pente des toitures ou de l'un des pans de toiture, sauf dans les secteurs UDb et UDe,
- la suppression des toitures traditionnelles au profit de toitures terrasses,
- la création de lucarnes de grande taille (à baies de dimensions supérieures à 0,70 mètre par 1,00 mètre),
- la création de tous ouvrages techniques qui ne s'inscriraient pas dans l'ensemble architectural (cheminées, ventilations, climatiseurs, etc.).

b) Relativement à la composition des façades, sont interdits :

- la création de percements nouveaux en dehors de l'inscription dans la trame des baies existantes (alignement en vertical et en horizontal) sur les façades des maisons dont les baies sont ordonnancées,
- les travaux visant à la suppression des moulures ou bandeaux décoratifs,
- la modification de menuiseries par des dispositions qui auraient pour effet de désassortir l'aspect d'ensemble des baies sur une façade ordonnancée.

c) Relativement à l'aspect des matériaux, pourront être interdits :

- le couvrement par des enduits ou de la peinture des maçonneries de brique ou de pierre de taille destinées à rester apparentes,
- le remplacement de tuiles plates de couvertures par d'autres types de couvrement ou des tuiles de dimension ou de nature sensiblement différentes.

Toutefois en cas de contraintes techniques mettant en péril l'édifice ou le rendant inutilisable, ou de projets susceptibles d'améliorer l'état existant, des adaptations aux paragraphes a, b et c pourront être retenues si elles s'inscrivent dans l'harmonie générale des constructions existantes ou avoisinantes.

d) Prescriptions diverses :

Les murs de terre-cuite, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés en tenant compte des nuances de colorations et des effets de décor de la brique.

Les éléments en pierre de taille, bandeaux, entourages de baies, corniches doivent être préservés.

Les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons (pour les façades de maisons d'habitation).

Les murs de moellons de dépendances et clôtures ou de pignon de maisons d'habitation, doivent être enduits ou être rejointoyés à fleur de moellons.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant l'aspect initial de l'édifice, y compris en ce qui concerne les extensions et surélévations :

- tuiles plates,
- éventuellement réemploi de tuiles anciennes en chapeaux tuiles rondes ou faîtières à emboîtement.

L'aspect tuiles flamandes, tuiles mécaniques de Marseille est interdit sauf pour le remaniement d'édifices plus récents déjà pourvus de ces couvertures.

Les édifices recouverts d'ardoises pourront être restaurés suivant le matériau originel.

L'entretien et les modifications concernant les clôtures doivent être réalisés en harmonie avec la construction existante.

L'édification de clôtures en complément d'une construction traditionnelle devra respecter les mêmes principes définis ci-dessus, et éventuellement s'inspirer des prescriptions applicables aux constructions neuves (cf chapitre 3 ci-après).

Les toits-terrasses sont autorisés mais limités à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U, sur les constructions existantes.

3 - Les constructions neuves

Sont considérées comme constructions neuves : les constructions neuves de toute nature, les extensions et surélévations de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Elles doivent prendre en compte avec soin la topographie du terrain, sans mouvements de terre autres que ceux indispensables à l'adaptation au sol environnant.

A cet effet, sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de couleurs vives ou du blanc pur, ou de matériaux métalliques en tons naturels brillants,
- la construction de clôtures fantaisistes.

Prescriptions diverses :

a) Toitures :

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

Les couvertures des extensions et des annexes devront être réalisées conformément au bâti existant.

Pour les bâtiments annexes, accolés ou non à une construction principale, une toiture à une seule pente de 18 ° minimum est admise, s'ils présentent moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 3 mètres de hauteur totale par bâtiment distinct.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, les constructions agricoles, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 7 °.

Les toits-terrasses sont autorisés sans restriction pour les constructions neuves et limités à 20% de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent P.L.U, sur les constructions existantes.

La ligne principale de longpan sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de la propriété, selon les règles d'implantation définies à l'article UD 6. Des dispositions différentes seront admises pour l'insertion du bâti nouveau sur des petites unités foncières ou pour l'inscription du bâti sur un parcellaire complexe.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, soit par des ouvertures en châssis de toiture qui seront de petite dimension et de format rectangulaire, le plus grand côté étant dans le sens de la pente.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions à usage d'activités.

D'autres matériaux que ceux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate traditionnelle sont admis, à condition que leur couleur soit identique à celle des matériaux traditionnels.

Par ailleurs en secteurs UDb et UDe

Les croupes sont interdites.

Les bâtiments à usage d'habitation ne devront comporter qu'une seule ligne de faîtage rectiligne.

Les pentes de toiture des habitations seront comprises entre 18° et 35° et conformes aux prescriptions techniques des matériaux utilisés.

Les abris de jardins auront un toit à deux pans, sauf s'ils sont accolés à un bâtiment existant

Les lucarnes et chiens assis sont interdits, seuls les châssis de toiture de forme rectangulaire de dimension inférieure ou égale à 140 x 140 sont admis pour l'éclairage des combles, et limités à deux par façade en UDb et à deux par studio duplex en UDe.

De plus en secteur UDb

Les toitures du bâtiment principal seront à deux pans composés de deux pentes maximum chacun. Ces pans partent tous de la ligne faîtière et peuvent comprendre une seule rupture de pente par pan.

Les couvertures de tous les bâtiments seront réalisées en tuiles mécaniques de couleur brune.

De plus en secteur UDe

Une seule rupture de pente au total peut-être admise en cas d'extension.

Les couvertures de tous les bâtiments seront en matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ou des tuiles en terre cuite de couleur ardoise.

b) Percements de façades :

Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle : Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des ouvertures en sous-sol.

Cependant, ces dispositions feront l'objet d'adaptations pour les vitrines commerciales et les garages.

c) Parements extérieurs :

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

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

Toutefois dans les secteurs UDb, UDe, et Udf

Les couleurs des façades maçonnées seront de couleur « blanc » ou « blanc cassé à beige clair », et les menuiseries, huisseries et volets de ton bois ou similaire marron ou, à défaut, blanc

d) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux obliques.

En bordure de voies, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en brique de parement apparente, ou en pierre apparente ou toute autre maçonnerie recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Sa hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf exception justifiable par la topographie du terrain privatif, et sauf dans les secteurs UDb et UDe,
- soit par un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille et (ou) doublé d'une haie,
- soit par une haie en doublement éventuel d'un grillage.

En secteur UDb

Seules sont autorisées les clôtures en grillage sur pieux métalliques, d'une hauteur maximum d'un mètre, obligatoirement doublées de haies vives à feuillage persistant.

Les haies vives en bordure de parties communes ou entre les lots mitoyens auront une hauteur maximum de deux mètres, et elles ne devront pas empiéter sur les trottoirs ou gêner la circulation sur les routes.

Les façades sur rue pourront être clôturées par des ouvrages en dur comportant au plus :

- un muret en maçonnerie enduite, ou briques apparentes, d'une hauteur maximum de 30 cm surmonté d'une lisse en bois ou d'un grillage, le tout doublé d'une haie végétale ; la hauteur maximale de cette ensemble ne devant pas dépasser 1 mètre,
- une lisse en bois ou béton armé, dont la hauteur ne pourra excéder un mètre,
- un ou deux vantaux cochers en bois ou serrurerie d'une hauteur maximum d'un mètre, s'harmonisant avec les horizontales des parties construites, ces vantaux pouvant être encadrés par des pilastres en maçonnerie ou briques apparentes d'une hauteur maximum d'un mètre vingt centimètres.

Dispositions diverses :

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées ou métalliques, et que leur hauteur totale soit

inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel, mais pourront présenter l'aspect du bois.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale d'un mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332-6-1 (2°, alinéa e) et R.332-15 du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé :

- en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural,
- s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- s'il s'agit de constructions utilisant les énergies renouvelables.

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

Antennes : Dans les secteurs UDb et UDe, les antennes hertziennes ou paraboliques de télévision, radio ou téléphone devront être parfaitement intégrées dans l'environnement.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

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

Les garages en sous-sol sont autorisés sous réserve que la rampe d'accès au garage soit conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement

2- Normes

Secteur UDb et UDe

Le stationnement des véhicules devra se faire à l'intérieur des parties privées et en dehors des voies de desserte et des espaces communs.

Il sera aménagé deux emplacements de stationnement en surface à l'intérieur des propriétés.

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, 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.

- Zone 1AU : zone d'urbanisation future à dominante résidentielle
- Zone 2 AU : zone d'urbanisation future à vocation d'activités
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.