

P.L.U. de Le Plessis-Brion
REGLEMENT – PRESCRIPTIONS ECRITES

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1- DG
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :	
Chapitre I - Règlement applicable à la zone UA.....	1 - UA
Chapitre II - Règlement applicable à la zone UB.....	1 – UB
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, NATURELLES ET FORESTIERES :	
Chapitre III - Règlement applicable à la zone 1AU.....	1 – 1AU
Chapitre IV - Règlement applicable à la zone 2AU.....	1 - (2AU)
Chapitre V - Règlement applicable à la zone N.....	1 - N
TITRE IV - ANNEXE DOCUMENTAIRE	
I - Arbustes et arbres d'essences locales	
II - "Aspect extérieur, percement des toitures"	
III - Annexe : Code civil, Code de l'Urbanisme	
IV - Définitions des termes d'urbanisme employés dans le règlement du P.L.U.	
V - Définitions des termes architecturaux éventuellement employés dans le règlement du P.L.U.	

- TITRE I -

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

Les principaux articles du Code de l'Urbanisme cités dans ce règlement sont reproduits en annexe documentaire.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LE PLESSIS BRION .

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :

- 1/ Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (Chapitre 1er du titre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui demeurent applicables. (*)
- 2/ Les articles L 111-9 et L 111-10 (*) sont applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).
- 3/ S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
 - Les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations ;
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.
- 4/ Se superposent, en outre, les réglementations techniques propres à chaque type d'occupation du sol et, plus particulièrement :
 - Le règlement de construction ;
 - Le règlement sanitaire départemental ;
 - La législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités ;
 - La législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L 311 à L 312 du Code forestier) ;
 - La législation sur les carrières.

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 5 types de zones, délimitées sur les documents graphiques. Ces zones comportent, en outre, des secteurs et des sous-secteurs particuliers.

1/ Les zones urbaines (indicatif U) :

La zone urbaine circonscrit les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants, ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Dans le P.L.U. de LE PLESSIS BRION, les zones U sont les suivantes :

- **UA** : Zone du bourg, à vocation principale d'habitation.

La zone UA est composée d'un secteur et d'un sous-secteur :

- **UA**: Secteur correspondant au centre ancien du bourg, regroupant les principaux commerces et services, ainsi que des équipements publics.

Dans le secteur UA est compris un sous-secteur particulier :

- **UAr**: Secteur soumis à des risques d'inondation.

- **UB** : Zone d'extension récente, à vocation principale d'habitation.

La zone UB est composée de deux secteurs :

- **UBa**: Habitat à dominante pavillonnaire, réalisé au coup par coup.

Dans le secteur UBa est compris un sous-secteur particulier :

- **UBar**: Secteur soumis à des risques d'inondation.

- **UBb**: Habitat sous forme d'opération d'ensemble et grands équipements.

Dans le secteur UBb est compris un sous-secteur particulier :

- **UBbr**: Secteur soumis à des risques d'inondation.

2/ Les zones à urbaniser (indicatif AU) :

Les zones à urbaniser sont des zones pas encore équipées, dans lesquelles il est possible de prévoir une urbanisation à plus ou moins long terme.

Dans le PLU de Le Plessis Brion, les zones à urbaniser suivantes ont été délimitées :

- **1AU** : zone réservée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

La zone 1AU est composée de 3 secteurs définis selon leur vocation dominante :

- **1AUh** : à vocation d'habitation, qui est représenté par 1 sous-secteur :

- 1AUhr, à vocation d'habitation et soumis à des risques d'inondation.

- **1AUL** : à vocation de loisirs, qui est représenté par 1 sous secteur :

- 1AULr, à vocation de loisirs et soumis à des risques d'inondation.

- **1AUm et 1AUmr** à vocation d'habitation et soumis à des risques d'inondation

- **2AU** : zone réservée à l'urbanisation future à long terme.

La zone 2AU est composée d'un seul secteur :

- **2AUh (et son sous-secteur 2AUhr)**: à vocation d'habitation pouvant aussi accueillir des commerces et des services (sous-secteur soumis à des risques d'inondation).

3/ La zone naturelle à protéger (indicatif N) :

- N : Zone naturelle protégée en raison de la qualité du site, du paysage et du boisement.

La zone naturelle est une zone non équipée, dans laquelle il est possible d'édicter une règle d'interdiction de construire.

La zone N est composée de deux secteurs et deux sous-secteurs :

- N (et son sous-secteur Nr) : Secteur en grande partie boisé avec notamment la forêt domaniale, qui bénéficie d'une protection absolue (sous-secteur soumis à des risques d'inondation).
- NL (et son sous-secteur NLr) : Secteur à dominante naturelle dans lequel peuvent être admis des équipements légers à usage de loisirs de plein air (sous-secteur soumis à des risques d'inondation).

*** De plus, figurent au plan :**

- 1/ Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou aux espaces verts publics;
- 2/ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- 3/ Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine (article L 123-1 (9°) du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES :

Des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes,

peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci) ou les impératifs résultant d'une conception architecturale d'ensemble (telle que celle introduite dans un lotissement ou un groupe d'habitations).

ARTICLE 5 - PERMIS DE DÉMOLIR :

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites classés ou inscrits. Le permis de démolir peut en outre être institué dans tout ou partie des zones délimitées par un P.L.U.

Le territoire communal supporte le périmètre de protection du château de Le Plessis Brion :

- façades et toitures du château, sol et cour d'honneur, escalier principal, caves et murs dominant les fossés : classés Monument Historique le 19 avril 1991,
- portail d'entrée du XVIème siècle, grille du XVIIIème : inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques le 26 juin 1946,

sur lequel s'appliquent les précédentes dispositions.

Le présent P.L.U. soumet toutes les zones à l'obligation du permis de démolir.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

I/ Droit de préemption urbain (D.P.U.)

Le droit de préemption urbain se substitue à la zone d'intervention foncière précédemment instituée dans le P.O.S. (cf Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité pourra, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.

2/ Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.)

Actuellement, le territoire de Le Plessis Brion ne supporte pas de Z.A.D.

- TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES :

- À URBANISER

- NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation future, sous forme d'opérations d'ensemble. L'aménageur devra participer aux dépenses d'équipements du secteur qui le concerne.

* *La zone 1AU est représentée par deux secteurs :*

- *1AUh : Secteur à vocation d'habitation,*
- *1AUL : Secteur à vocation de loisirs, représenté par un sous secteur :
1AULr : à vocation de loisirs, soumis à des risques d'inondations.*
- *1AUm : Secteur à vocation d'habitation, doté d'un sous-secteur :
1AUmr : à vocation d'habitation et soumis à des risques d'inondations.*

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

ARTICLE (1AU) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* **Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (1AU)2.
- tout remblaiement en secteurs 1AUr

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

1/ **Sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :**

* *Dans le secteur 1AUh*

Les lotissements et ensembles de constructions groupées ou non à usage d'habitation et leurs annexes, à condition que ces opérations :

- o conduisent à la réalisation d'au moins :
 - o 10 logements;
- o ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur ou du sous-secteur ;
- o s'intègrent dans un schéma d'ensemble du secteur ou du sous-secteur, lorsqu'il en existe un ;
- o soient précédées d'une mise en oeuvre de mesures de protection collectives contre les risques naturels d'inondation.

Les opérations admises ci-dessus pourront comporter :

- * des constructions, ou parties de constructions, à usage de bureaux, de commerces (à l'exception des discothèques) ou de services, à condition que la vocation dominante du secteur ou du sous-secteur reste l'habitation.
- * les activités artisanales sans atelier de production nuisant, sous réserve que la surface habitable soit la plus grande.

* *Dans le secteur 1AUm*

Les lotissements et ensembles de constructions groupées ou non à usage d'habitation et leurs annexes, à condition que ces opérations :

- * conduisent à la réalisation d'au moins 10 logements;
- * ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur ou du sous-secteur ;
- * s'intègrent dans un schéma d'ensemble du secteur ou du sous-secteur (voir pièce 3 du dossier PLU)

Les équipements de soins, de santé, sportifs ou de loisirs, présentant un intérêt collectif dans la mesure où ils :

- * ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur ou du sous-secteur ;
- * s'intègrent dans un schéma d'ensemble du secteur ou du sous-secteur (voir pièce 3 du dossier PLU)

Les activités de services ou de bureaux, les commerces (à l'exception des discothèques), et les activités artisanales sans atelier de production, dans la mesure où :

- * ils ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur ou du sous-secteur ;
- * ils s'intègrent dans un schéma d'ensemble du secteur ou du sous-secteur (voir pièce 3 du dossier PLU)
- * des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

En outre, dans le sous-secteur 1AUmr, les constructions et installations autorisées ci-dessus seront précédées d'une mise en œuvre de mesures de protection collectives contre les risques naturels d'inondation.

*** Dans le secteur 1AULr :**

- les équipements légers, d'intérêt collectif, à usage de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve d'être compatibles avec le caractère inondable du sous-secteur ;
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements autorisés ;

*** Dans les secteurs 1AUhr et 1AULr :**

- les nouvelles constructions à usage d'habitation ou de travail doivent en outre respecter les conditions suivantes :
- * que le plancher bas du premier niveau utilisable ou le sous-sol soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues, majorée de 30 cm ;

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- les services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles.

3/ Rappels:

L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.

Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir (sauf en cas d'arrêté de péril)

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1AU) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée à la circulation doit satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE (1AU) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public. A défaut, elles le seront vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE (1AU) 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* **Dans le secteur 1AUh :**

Tout terrain doit avoir une superficie minimale de 300m²

* **Dans le secteur 1AULr :**

Non réglementé

* **Dans les secteurs 1AUh et 1AUm :**

En cas de lotissement ou groupes d'habitations, il est exigé que la superficie moyenne des lots soit au minimum de 300m².

ARTICLE (1AU) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

* **Dans les secteurs 1AUh :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés sur la partie du terrain située devant les habitations (côté voie principale desservant la propriété).

* **Dans le secteur 1AUm :**

Les constructions et installations seront implantées à au moins 20m de l'axe de la RD66 et à au moins 6m de l'axe de la rue de Clairoux.

Les constructions et installations à usage de services, bureaux, commerces ou artisanat, non rattachées à un bâtiment recevant une habitation, seront implantées en retrait d'au moins 10m depuis la voie qui les dessert.

Les abris de jardin et les annexes isolées ne doivent pas être implantés sur la partie du terrain située devant les habitations (côté voie principale desservant la propriété).

** Dans le secteur IAULr :*

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE (1AU) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** Dans les secteurs IAUh et IAUhr :*

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à ces limites.

** Dans le secteur IAUm :*

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3m, d'au moins une de ces limites latérales.

** Dans le secteur IAULr :*

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à ces limites, sauf pour les équipements d'infrastructure.

Dans tous les secteurs, les marges de recul par rapport aux espaces boisés, indiquées sur les plans doivent être respectés.

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

Non réglementé.

ARTICLE (1AU) 9 - EMPRISE AU SOL*1/ Dans le secteur IAUh :*

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Non réglementé pour les groupes d'habitations ou les immeubles collectifs.

2/ Dans le secteur IAULr :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

3/ Dans le secteur IAUm :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale des terrains de plus de 600m², et 50% des terrains de moins de 600m²

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à 50% de la surface totale du terrain destiné à un équipement collectif, de bureau, des services, un commerce ou une activité artisanale.

ARTICLE (1AU) 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** Dans le secteur IAUh et IAULr :***1/ Hauteur absolue :**

La hauteur de toute construction est limitée à 7,00 m à l'égout du toit.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit.

2/ Dispositions générales :

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

La hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

- * la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- * le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Une tolérance maximale de 1 m peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (par exemple: harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,...).

*** Dans le secteur 1AUm :**

La hauteur des constructions est limitée à 8m au faîtage. Dans le cas d'opérations reposant sur un projet proposant une densité un peu plus importante du bâti de manière à renforcer un espace commun d'au moins 800m² d'emprise (place, square, jardin public, etc ...) la hauteur des constructions pourra être portée à 10m au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3m au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 5m au faîtage.

ARTICLE (1AU) 11 - ASPECT EXTERIEUR**1/ Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Toute construction présentant une architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes de l'article 11, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Pour les règles §§ 2 à 6 ci après, se reporter aussi à la plaquette « Ravalement de façade - recommandations architecturales » de la CC2V.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

3/ Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre ...) à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries en briques apparentes doivent présenter la teinte et l'aspect des briques rouges de pays. Les briques blanches sont aussi admises en alternance avec les briques rouges pour dessiner des

motifs décoratifs sous réserve de respecter l'harmonie d'ensemble de la façade. La brique rouge aura un appareillage en paneresses et boutisses.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les façades en brique apparente, les joints doivent être de couleur sablon. Les joints doivent être à la chaux grasse à l'exclusion du ciment gris.

Toute peinture de brique ou de pierre apparente est interdite. Les enduits hydrauliques ou les peintures étanches sont à proscrire sur les matériaux de parement (pierre de taille ou brique pleine).

Les soubassements doivent être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité, en harmonie avec la coloration de la façade de la construction.

Les vérandas ne sont pas autorisées en façade sur rue.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue, excepté en toiture où elles sont admises à condition d'être adaptées à la couleur de la toiture.

Dans le secteur 1AUm, une architecture plus contemporaine ne respectant pas nécessairement l'ensemble de ces dispositions relatives au traitement des façades pourra être autorisée sur les constructions d'une superficie d'au moins 170m² de SHON.

4/ Toitures :

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

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale, sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible. La pente des toitures peut également être inférieure à 35° pour les constructions de grande épaisseur (10 m et plus), les terrassons des toits à la Mansart, les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes, si la conception architecturale du bâtiment le justifie, notamment si elles sont masquées par un bandeau ayant l'aspect d'une toiture.

Les ouvertures en toiture doivent être du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à la capucine. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculant dans le plan de la couverture et de préférence axés sur les baies de la façade, plus hauts que larges. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de la façade, sauf en cas de contraintes techniques.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes, ainsi les relevés de toiture, dits "chiens assis", sont interdits.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

- * soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires ;
- * soit en ardoise naturelle (22x32 cm environ, en pose droite) ou en matériaux de teinte ou d'aspect similaire (ardoise en fibre de ciment 22x32) à l'exclusion de tuile béton ou terre cuite de teinte noire ou ardoisée.

Sont aussi admis le zinc, le plomb et le cuivre vieilli sur de petites surfaces ou sur des toits plats (terrassons des toits à la Mansart par exemple).

Cette obligation de matériau de couverture ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

5/ Annexes (dont garages) :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Pour toutes les annexes, y compris les garages et les abris de jardin, l'emploi en façade ou en toiture de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi du bois non peint est également admis.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, être placées en des lieux non visibles ou masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent.

6/ Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec les matériaux et les couleurs utilisés en façade du bâtiment principal. Leur hauteur est limitée à 1,80 m.

Elles doivent être constituées :

- de murs pleins ($H \leq 1,50$ m) de murets ($H \leq 1,20$ m), de barrières, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, ainsi que l'utilisation d'essences locales variées sont vivement recommandées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe).

Dans le cas de terrain en pente, sont préconisés les murs bahuts qui pourront être, de préférence, soit en parallèle à la pente du terrain, soit (à éviter) de niveau décalé (redans).

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue et en retour sur les limites séparatives latérales jusqu'au nu de la façade sur rue de la construction principale. Elles sont autorisées ailleurs, à condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 0,50 m en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

Les clôtures qui ne sont pas dans le sens de l'écoulement des eaux, en cas de crue, ne doivent pas comporter des murs, des murets ou des haies vives denses. Dans ce cas, les clôtures doivent être à claire-voie (barrières, grilles, grillages) ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans le secteur 1AUm, les clôtures donnant sur la limite du secteur seront nécessairement à dominante végétale (soubassement maçonné de 1.20m au maximum doublé d'une haie vive, grillage doublé d'une haie vive, simple haie vive). Sur les limites séparatives latérales, une clôture composée d'un mur plein de 2m au maximum reste autorisée sur une distance maximale de 15m depuis la façade arrière des constructions à usage d'habitation vers le fond de terrain.

ARTICLE (1AU) 12 - STATIONNEMENT

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

* Dans les secteurs 1AUh et 1AUm, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement,

- pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

Les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

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

* Dans tous les secteurs 1AU :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

ARTICLE (1AU) 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**1/ Obligation de planter :**

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Excepté lorsqu'ils sont masqués par un mur de clôture plein, les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives denses à feuillage persistant ou marcescent.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe).

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





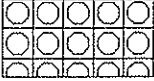






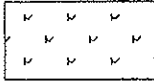

En outre, dans le secteur 1AUm, au moins 40% de la surface totale du terrain fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc ...). Sur les terrains de moins de 600m², les parties plantées (de pleine terre) occuperont une surface d'au moins 30% de la surface totale du terrain. La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 200m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE (1AU) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

LEGENDE

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Limite de secteur et de sous-secteur
-  Sentiers piétonniers à conserver
-  Espaces boisés classés à conserver
(Art. L 130.1 du C.U.)
-  Emplacements réservés
-  Plantations à réaliser
-  Marge de recul
-  Limite de la Forêt Domaniale
-  Zone dans laquelle s'applique
le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)
-  Eléments de paysage à protéger
-  Terrains cultivés à protéger
-  Carrières admises dans bande de 10m de largeur
par rapport à la limite communale