

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

- Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 : CHAMP d'APPLICATION TERRITORIAL du PLAN

- Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Germigny.

### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE du REGLEMENT à L'EGARD d'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES à L'OCCUPATION des SOLS

- Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :
  - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.
  - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe N° 5-1 du présent P.L.U.
  - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
    - . les périmètres de déclaration d'utilité publique,
    - . les projets d'intérêt général,
    - . ...

### ARTICLE 3 : DIVISION du TERRITOIRE en ZONES

- Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites "zones U"), en zones à urbaniser (dites "zones AU") et en zones protégées, agricoles naturelles ou forestières (dites "zone A" et "zone N"), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux constituant les pièces N° 4-2 du dossier.
- Ces documents graphiques font en outre apparaître, s'il y a lieu, les prescriptions prévues par les articles R. 123-6, R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme et notamment :
  - les espaces boisés classés à conserver ou à créer, en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
  - les espaces boisés à préserver ou à créer, dont les mesures de protection sont définies par les articles 11 et 13 du règlement de zone,
  - les emplacements réservés pour la réalisation des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-11 du Code de l'Urbanisme,
  - les emplacements réservés pour la réalisation, dans le respect des objectifs de la mixité sociale, de programmes de logements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-9 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme,
  - les zones de plan de masse ou de schéma d'aménagement prévues par les articles R. 123-6 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme,
  - les marges de reculement se rapportant aux dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives en application de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :
  - la **zone UA** référencée au plan par l'indice **UA**, qui est divisée en secteurs **UA a** et **UA b**,
  - la **zone UB** référencée au plan par l'indice **UB**, qui est divisée en secteurs **UB a** et **UB b**,
  - la **zone UE** référencée au plan par l'indice **UE**,
- Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :
  - la zone **I AU** référencée au plan par l'indice **I AU**, qui comprend les secteurs **I AU a** et **I AU b**,

- la zone **II AU** référencée au plan par l'indice **II AU**, qui comprend les secteurs **II AU a**, **II AU b** et **II AU c**,
- Les **zones protégées, agricoles naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement sont :
  - la zone **A** référencée au plan par l'indice **A**,
  - la zone **N** référencée au plan par l'indice **N**, qui comprend les secteurs **N a**, **N b** et **N c**,
- Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.
- Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION I -	NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL
Article 1	Occupation et utilisation du sol interdites
Article 2	Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II -	CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Caractéristiques des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords et prescriptions de protection
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

SECTION III -	POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL
Article 14	Coefficient d'occupation du Sol

- Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.
- Certains articles sont complétés par des prescriptions particulières et des prescriptions et illustrations graphiques regroupées dans une annexe au présent règlement (pièce 4-1-2).

L'article concerné renvoi à ladite annexe.

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

- Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires :
  - par la nature du sol,
  - la configuration des parcelles,
  - le caractère des constructions avoisinantes.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR**

- En application des articles L 430-1 et L 430-2 du Code de l'Urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou en partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir pour :
  - les terrains compris dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES** **aux ZONES URBAINES**

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UA

### CARACTERE et VOCATION de la ZONE

La **zone UA** correspond à l'ancien du village de Germigny et au hameau de Vieux Champs, ainsi qu'à l'écart de Champlandry qui constitue le prolongement d'une zone urbanisée sur le Commune de St Florentin. Ces unités urbaines se caractérisent par un tissu homogène édifié principalement en ordre continu le long des principales voies.

La **zone UA** est divisée en deux secteurs identifiés soumis à des prescriptions particulières en fonction des caractéristiques du tissu bâti et de la desserte en assainissement :

- **le secteur UA a :** qui correspond cœur du village de Germigny, où la densité des constructions est relativement élevée et où la desserte par l'ensemble des équipements d'infrastructure est assurée.
- **le secteur UA b :** qui correspond hameau de Vieux Champs, où la densité des constructions est légèrement plus faible et où la desserte par le réseau d'assainissement est en cours de réalisation.

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

#### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

##### 1 • Rappel

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

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

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'activités,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction.

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

##### 1 • Rappels

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les **installations et travaux divers** définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.1 c) du Code de l'Urbanisme, pour les terrains compris dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et les **déboisements** sont soumis également à autorisation en application de l'article 13 bis de la Loi du 31 décembre 1913 dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).

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

- Les constructions et installations destinées aux commerces à condition :
  - que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après,
  - que la surface hors œuvre nette - SHON - n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition d'être liées à une activité existante dans la zone.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, classées pour la protection de l'environnement ou non, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - qu'il s'agisse de l'extension d'une exploitation existante, dans la zone, à la date d'opposabilité du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres qu'agricoles, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, à l'exclusion des stations services,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application des articles 11 et 13, ci-après.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.A condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les dépôts de véhicules et de tout autre nature à condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - soit de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application des articles 11 et 13, ci-après,
  - soit d'être réalisés à l'intérieur d'une enceinte ou d'un bâtiment clos prévu à cet effet.
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitat à condition :
  - que la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s), à défaut de l'application par la Commune des dispositions prévues par les articles L.332-9 et L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme,
  - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.

## **SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL**

### **ARTICLE UA 3 : ACCES et VOIRIES**

#### **1• Rappels**

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

#### **2• Prescriptions générales**

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

#### **3• Prescriptions particulières**

##### **3-1 Accès**

- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.

##### **3-2 Voirie**

- La largeur de plate-forme des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure est admise suivant les principes et dans les conditions définies par l'annexe 4-1-2.

- Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf dans les cas et conditions prévus par l'annexe 4-1-2.
- Les voies de desserte des zones et secteurs seront réalisées selon les principes définis par le **P.A.D.D.** éventuellement en liaison avec le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), suivant la légende, notamment en ce qui concerne les raccordements avec les voies existantes ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés prévus à cet effet.

Toutefois, d'autres tracés et débouchés peuvent être recherchés si le parti d'aménagement le justifie et à condition de respecter les principes de liaisons avec les voiries existantes ou à créer.

##### **3-3 Prescriptions diverses et cas particuliers**

- Les groupes de garages individuels devront être disposés autour d'une cour d'évolution et ne devront présenter qu'un maximum de deux débouchés sur la voie publique.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

#### **1• Rappels**

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

#### **2• Alimentation en eau potable**

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

#### **3• Assainissement**

##### **3-1 Eaux pluviales**

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

### 3-2 Eaux usées

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

#### 3-2-1 Assainissement collectif

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

#### 3-2-2 Assainissement individuel

- Tant que le **secteur UA b**, ne sera pas desservi par l'assainissement collectif, 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 et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

### 4• Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitat groupé, les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

## ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- Dans le **secteur UAb**, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.
- Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
  - aux annexes qui n'engendrent pas d'eaux usées (garage, abris de jardins, ...),
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes, dans la limite de 350 mètres carrés de SHOB totale y compris bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire,
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
  - aux terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif.



## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

### **1• Définition et principes :**

- La définition et les modalités d'application de la règle sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### **2• Règles d'implantation :**

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les façades seront parallèles à l'alignement des voies de desserte ou perpendiculaires si la construction présente un pignon sur rue.

Des adaptations sont possibles, dans le cas de pignon sur rue, en fonction de l'organisation du parcellaire et de l'implantation des bâtiments environnants, selon les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.

- Toutefois un recul est possible pour les constructions ou installations à usage d'infrastructure et dans certains cas particuliers, suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.
- Dans le cas de recul par rapport à l'alignement, la continuité visuelle de l'alignement sur rue sera maintenue par une clôture édifiée ou conservée, selon les prescriptions de l'article 11 ci-après.

Cette disposition n'est pas imposée pour les constructions ou installations à usage d'infrastructure et dans certains cas particuliers, suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.

- Dans **toute la zone**, aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une **bande de 40 mètres** comptée à partir de l'alignement ou du recul imposé, sauf dans certains cas particuliers, suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

### **1• Règles d'implantation :**

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, dans la **bande de 40 mètres** définie ci-dessus (article 6), les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.
- Toutefois, un retrait par rapport à l'une de ces limites, ou les deux, est possible pour les constructions ou installations à usage d'infrastructure et dans certains cas particuliers, suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.
- Dans ces cas, la continuité visuelle de l'alignement sur rue sera maintenue par une clôture édifiée, ou conservée, selon les prescriptions de l'article 11 ci-après.

Cette disposition n'est pas imposée pour les constructions ou installations à usage d'infrastructure et dans certains cas particuliers, suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.

- Au delà de la **bande de 40 mètres** définie ci-dessus (article 6), les constructions devront respecter un retrait, selon les dispositions ci-après.
- Toutefois et **indépendamment de cette bande de 40 mètres** l'implantation sur une limite séparative sera toujours admise :
  - pour l'extension des constructions agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLU,
  - pour l'aménagement d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
  - dans certains cas particuliers, suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.

### **2• Retrait par rapport à la limite séparative :**

- Dans la **bande de 40 mètres** définie ci-dessus (article 6), le retrait, lorsqu'il est admis, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture.
- Au delà de cette **bande de 40 mètres**, le retrait, lorsqu'il est imposé, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3 mètres.

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE au SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder par rapport à la superficie totale de la parcelle :
  - **secteur UA a** : 70 %
  - **secteur UA b** : 50 %
- Cette disposition n'est pas applicable pour :
  - les bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
  - les parcelles de petite dimension dont la superficie n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Elle n'est pas non plus imposée pour les bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU :
  - en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de l'emprise au sol préexistante, à la date d'opposabilité du PLU,
  - en cas d'aménagement d'un bâtiment, dans la limite de l'emprise préexistante,
  - pour des extensions des constructions, dans la limite de 350 m<sup>2</sup> de SHOB totale y compris bâtiments existants,
  - pour des extensions des constructions à usage d'exploitation agricole existantes à la date d'opposabilité du PLU.

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

##### **1• Définition et adaptations :**

- La définition de la règle de hauteur et les adaptations ou exceptions sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

##### **2• Hauteur absolue :**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 12,0 mètres.
- Une hauteur supérieure est admise dans certains cas particuliers suivant les principes et dans les conditions définies par l'annexe 4-1-2.
- Une hauteur supérieure est également admise pour l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole autorisées dans la zone, à condition de respecter un gabarit semblable à celui des bâtiments existants.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

### **1• Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Certaines de ces dispositions sont illustrées dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" du présent règlement (pièce N° 4-1-2).

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

### **2• Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

### **3• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **3-1 Prescriptions générales**

- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après.

Leur utilisation est interdite à l'état brut.

- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle ou non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, ... .

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

#### **3-2 Aspect extérieur des constructions et de leurs annexes**

- L'aspect extérieur des constructions devra s'inspirer des proportions, de la volumétrie, des matériaux et des percements de l'architecture traditionnelle locale et particulièrement celles de l'environnement bâti immédiat et respecter les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).
- Aucune adaptation ne sera admise, sauf :
  - dans les cas prévus par l'annexe précitée,
  - pour une vitrine commerciale,
  - un bâtiment public ou un équipement d'intérêt général lorsque sa nature et le parti architectural le justifient
  - un projet d'architecture contemporaine, lorsque le parti architectural et l'intégration dans l'environnement sont particulièrement étudiés,
  - dans le cas d'utilisation de techniques d'économies d'énergies, si elles sont intégrées à la volumétrie du bâtiment et font l'objet d'un traitement architectural adapté.

#### **3-3 Clôtures sur voie**

Le clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par un muret surmonté d'une grille, soit par une haie vive, édifié tant pour la nature des matériaux que pour leur couleur ou la composition des végétaux, selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

### **3-4 Traitement des abords**

- Les espaces libres non affectés aux implantations des bâtiments, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités soit en cour, soit en jardin d'agrément et plantés suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autres installations et travaux divers, autorisés dans la zone, devront faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou d'une enceinte, ou enterrées, ou encore masquées par un écran végétal, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.

### **3-5 Dispositions diverses**

- Les antennes paraboliques seront implantées selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

### **1• Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L. 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
  - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

### **2• Règles applicables à chaque type de construction**

- Les règles applicables à chaque type de construction sont définies par l'annexe du présent règlement (pièce N° 4-1-2).
- Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble et de sa capacité d'accueil et par référence aux normes prévues ci-dessus, pour les immeubles directement assimilables.

### **3• Règles applicables en cas d'impossibilité**

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
  - soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir,
  - soit à verser à la commune le montant de la taxe compensatoire, prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, correspondant au nombre de places à réaliser.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS

### 1• Principes

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

### 2• Espaces libres et aires de jeux

- Dans les opérations d'aménagement comportant plusieurs logements (lotissements ou permis groupés, immeubles collectifs) une superficie au moins égale à 5 % du terrain d'assiette de l'opération, avec un minimum de 200 m<sup>2</sup>, sera aménagée en espace libre commun accessible par une voie ouverte au public et traitée :
  - soit en espace vert planté à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup>,
  - soit en aire de jeux ou square,
  - soit en place publique à dominante minérale dont le traitement du sol sera particulièrement étudié et différencié de la voirie (variation dans les matériaux, calepinage, ...).La combinaison de ces différents traitements est possible.

### 3• Obligation de planter

- Les espaces à traiter en jardin d'agrément, selon les prescriptions de l'article 11 ci-dessus devront être plantés d'arbres tiges d'essence locale, à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> affecté à cet usage.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie.

Ces haies seront réalisées suivant les principes et les recommandations définis dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" (pièce N° 4-1-2) du présent règlement, en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier , ... .

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

# TITRE IIII

## DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UB

### CARACTERE et VOCATION de la ZONE

La zone UB correspond à l'extension de l'ancien village composé principalement d'habitations individuelles indépendantes ou organisées au sein de lotissements.

Elle est divisée en deux secteurs identifiés soumis à des prescriptions particulières en fonction de la desserte en assainissement :

- le secteur UB a : où la desserte par l'ensemble des équipements d'infrastructure est assurée.
- le secteur UB b : où la desserte par le réseau d'assainissement n'est pas encore assurée.

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

#### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

##### 1 • Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.
- 2 • **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UB 2 :**
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie,
  - Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'activités,
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - Le stationnement des caravanes isolées,
  - Les parcs résidentiels de loisirs,
  - L'aménagement de terrains de camping,
  - L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
  - Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
    - les parcs d'attraction,
    - les dépôts de véhicules.

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

##### 1 • Rappels

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les **installations et travaux divers**\* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.1 c) du Code de l'Urbanisme, pour les terrains compris dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et les **déboisements** sont soumis également à autorisation en application de l'article 13 bis de la Loi du 31 décembre 1913 dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).

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

- Les constructions et installations destinées aux commerces à condition :
  - que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s' intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après,
  - que la surface hors œuvre nette - SHON - n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition d'être liées à une activité existante dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres qu'agricoles, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, à l'exclusion des stations services,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s' intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application des articles 11 et 13, ci-après.
- Les dépôts de véhicules et de tout autre nature à condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - soit de s' intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application des articles 11 et 13, ci-après,
  - soit d'être réalisés à l'intérieur d'une enceinte ou d'un bâtiment clos prévu à cet effet.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
 A condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitat à condition :
  - que la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s), à défaut de l'application par la Commune des dispositions prévues par les articles L.332-9 et L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme,
  - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.

## **SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL**

### **ARTICLE UB 3 : ACCES et VOIRIES**

#### **1• Rappels**

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

#### **2• Prescriptions générales**

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

#### **3• Prescriptions particulières**

##### **3-1 Accès**

- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.
- Le long de la RD 905 :
  - les accès sont limités à un seul par propriété,
  - les accès sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité où la gêne pour la circulation sera moindre,
  - toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalités d'exécution, ...).

##### **3-2 Voirie**

- La largeur de plate-forme des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure est admise suivant les principes et dans les conditions définies par l'annexe 4-1-2.

- Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf dans les cas et conditions prévus par l'annexe 4-1-2.
- Les voies de desserte des zones et secteurs seront réalisées selon les principes définis par le **P.A.D.D.** éventuellement en liaison avec le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), suivant la légende, notamment en ce qui concerne les raccordements avec les voies existantes ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés prévus à cet effet.

Toutefois, d'autres tracés et débouchés peuvent être recherchés si le parti d'aménagement le justifie et à condition de respecter les principes de liaisons avec les voiries existantes ou à créer.

##### **3-3 Prescriptions diverses et cas particuliers**

- Les groupes de garages individuels devront être disposés autour d'une cour d'évolution et ne devront présenter qu'un maximum de deux débouchés sur la voie publique.



## **ARTICLE UB 4 :           DESSERTE par les RESEAUX**

### **1•   Rappels**

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

### **2•   Alimentation en eau potable**

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

### **3•   Assainissement**

#### **3-1   Eaux pluviales**

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

#### **3-2   Eaux usées**

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

##### 3-2-1   Assainissement collectif

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles, artisanales ou agricoles pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

##### 3-2-2   Assainissement individuel

- Tant que le **secteur UB b**, ne sera pas desservi par l'assainissement collectif, 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 et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

### **4•   Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.
- Dans le cas d'habitat discontinu, non compris dans une opération de lotissement, le raccordement aux réseaux devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitat groupé, les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

## ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- Dans le **secteur UB b**, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.

Un espace libre d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> minimum devra être réservé pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface devra, sauf impossibilité technique justifiée, être située en aval hydraulique de la construction. Elle devra, en outre, être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

- Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
  - aux annexes qui n'engendrent pas d'eaux usées (garage, abris de jardins, ...),
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes, dans la limite de 350 mètres carrés de SHOB totale y compris bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire,
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
  - aux terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif.

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

### 1• Définition et principes :

- La définition et les modalités d'application de la règle sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### 2• Règles d'implantation :

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, la règle de recul ci-dessus pourra être adaptée suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2 :

- dans certains cas particuliers,
- dans les lotissements et les opérations groupées d'habitat individuel ou collectif, à condition de constituer des ensembles bâtis homogènes présentant une composition urbaine cohérente.
- Aucune construction ne pourra être édifée au delà d'une **bande de 25 mètres** comptée à partir de l'alignement, sauf dans certains cas particuliers, suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de recul par rapport à l'alignement sur rue, la continuité visuelle de celui-ci sera maintenue par une clôture édifée ou conservée, selon les prescriptions de l'article 11 ci-après.

Cette disposition n'est pas imposée pour les commerces, les services et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition que le recul soit traité en continuité du domaine public.

## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

### 1• Règles d'implantation :

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, dans la **bande de 25 mètres** définie ci-dessus (article 6) les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives latérales :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit en respectant le retrait minimum défini ci-dessous.
- Au delà de la **bande de 25 mètres** définie ci-dessus (article 6), les constructions devront respecter un retrait, selon les dispositions ci-après.
- Toutefois et **indépendamment de cette bande de 25 mètres** l'implantation sur une limite séparative sera toujours admise suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.

### 2• Retrait par rapport à la limite séparative :

- Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3,00 mètres.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3,0 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE au SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.
- Cette disposition n'est pas applicable pour :
  - les bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
  - les parcelles situées à l'angle de deux voies (ou espaces publics).
- Elle n'est pas non plus imposée pour les bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU :
  - en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de l'emprise au sol préexistante, à la date d'opposabilité du PLU,
  - en cas d'aménagement d'un bâtiment, dans la limite de l'emprise préexistante,
  - pour des extensions des constructions, dans la limite de 350 m<sup>2</sup> de SHOB totale y compris bâtiments existants.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

### **1• Définition et adaptations :**

- La définition de la règle de hauteur et les adaptations ou exceptions sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### **2• Hauteur absolue :**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 11,0 mètres.
- Une hauteur supérieure est admise dans certains cas particuliers suivant les principes et dans les conditions définies par l'annexe 4-1-2.
- Pour les abris de jardins, la hauteur, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne pourra excéder 2,5 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise, avec un maximum de 3,5 m, s'il s'agit de l'adossement à un mur plein existant (mur de clôture ou bâtiment) d'une hauteur égale ou supérieure.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION

### 1• Rappels et principes généraux

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Certaines de ces dispositions sont illustrées dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" du présent règlement (pièce N°4-1-2).

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

### 2• Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les terrains boisés "classés" ou non identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.
- Les "**Espaces Boisés Classés**" identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles. Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme complétés par l'arrêté Préfectoral du 5 septembre 1979.

- Dans les "**Espaces Boisés à préserver**" identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende, les constructions et installations admises ne seront autorisées que :
  - si les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
  - si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée et si elles respectent ou reconstituent le boisement existant par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets d'espèces indigènes à même développement.

### 3• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 4è ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, ... .
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

#### 3-2 Aspect extérieur des constructions et de leurs annexes

- L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2). Seules des adaptations limitées pourront être admises.
- Des adaptations seront admises également :
  - dans les cas prévus par l'annexe précitée,
  - pour une vitrine commerciale,
  - un bâtiment public ou un équipement d'intérêt général lorsque sa nature et le parti architectural le justifient,

- un projet d'architecture contemporaine, lorsque le parti architectural et l'intégration dans l'environnement sont particulièrement étudiés,
- dans le cas d'utilisation de techniques d'économies d'énergies, si elles sont intégrées à la volumétrie du bâtiment et font l'objet d'un traitement architectural adapté.

### **3-3 Clôtures sur voie**

- Les clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par un muret surmonté d'une grille, soit par une haie vive, édifié tant pour la nature des matériaux que pour leur couleur selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

### **3-4 Traitement des abords**

- Les espaces libres non affectés aux implantations des bâtiments, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités soit en cour, soit en jardin d'agrément et plantés suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autres installations et travaux divers, autorisés dans la zone, devront faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou d'une enceinte, ou enterrées, ou encore masquées par un écran végétal, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.

### **3-5 Dispositions diverses**

- Les antennes paraboliques seront implantées selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

### **1• Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
  - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

### **2• Règles applicables à chaque type de construction**

- Les règles applicables à chaque type de construction sont définies par l'annexe du présent règlement (pièce N° 4-1-2).
- Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble et de sa capacité d'accueil et par référence aux normes prévues ci-dessus, pour les immeubles directement assimilables.

### **3• Règles applicables en cas d'impossibilité**

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
  - soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir,
  - soit à verser à la commune le montant de la taxe compensatoire, prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, correspondant au nombre de places à réaliser.

## ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS

### 1• Principes

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

### 2• Espaces libres et aires de jeux

- Dans les opérations d'aménagement comportant plusieurs logements (lotissements ou permis groupés, immeubles collectifs) une superficie au moins égale à 5 % du terrain d'assiette de l'opération, avec un minimum de 200 m<sup>2</sup>, sera aménagée en espace libre commun accessible par une voie ouverte au public et traitée :
  - soit en espace vert planté à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup>,
  - soit en aire de jeux ou square,
  - soit en place publique à dominante minérale dont le traitement du sol sera particulièrement étudié et différencié de la voirie (variation dans les matériaux, calepinage, ...).La combinaison de ces différents traitements est possible.

### 3• Obligation de planter

- Les espaces à traiter en jardin d'agrément, selon les prescriptions de l'article 11 ci-dessus devront être plantés d'arbres tiges d'essence locale, à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> affecté à cet usage.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Dans les espaces verts à créer portés au au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2) ou au **Schéma d'Aménagement de Zone**, annexé (pièce N° 4-1-2), en application du **P.A.D.D.**, selon la légende, les plantations seront réalisées :
  - à raison d'un arbre de haute tige (ou arbre fruitier) par 30 m<sup>2</sup> de terrain libre,
  - ou en respectant les prescriptions du **Schéma d'Aménagement de Zone**, selon la légende, et les recommandations annexées en ce qui concerne les clôtures et les bandes boisées d'isolement.
- Conformément aux prescriptions de l'article 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie.

Ces haies seront réalisées suivant les principes et les recommandations définis dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" (pièce N° 4-1-2) du présent règlement, en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier , ... .

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à : 0,30.
- Il est porté à 0,40, pour :
  - les constructions à usage d'habitat, groupées en bandes (constructions mitoyennes sur une ou deux limites),
  - les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone,
- Il n'est pas fixé coefficient d'occupation des sols pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

# TITRE IIIII

## DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UE

### CARACTERE et VOCATION de la ZONE

La **zone UE** correspond à l'actuelle zone d'activités économiques située à l'Ouest du territoire communal où est implantée la principale entreprises industrielle présente sur la Commune.

Cette zone fait l'objet des prescriptions réglementaires ci-après, complétées par des **Prescriptions particulières** en matière d'implantations par rapport à la RD 905, annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2), qui valent **Orientations d'Aménagement** au sens de l'article L.123-1, alinéa 3, du Code de l'Urbanisme.

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

#### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

##### 1 • Rappel

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

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

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitat,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

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

##### 1 • Rappels

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les **installations et travaux divers**\* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et les **déboisements** sont soumis également à autorisation en application de l'article 13 bis de la Loi du 31 décembre 1913 dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).
- Les découvertes de **vestiges archéologiques** sont soumises à une obligation de déclaration en mairie en application de la Loi du 27 septembre 1941.



- Les constructions **exposées aux bruits** de la Route Départementale N° 905, sont soumises à des normes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral conformément aux dispositions de la Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui de par leur nature ou les contraintes techniques ne peuvent être localisées dans les autres zones.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation et leurs annexes à condition :
  - qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des entreprises,
  - et qu'ils soient accolés ou intégrés à un bâtiment à usage de production, de stockage, de bureau ou d'accueil.
- Les constructions et installations nécessaires aux services collectifs des entreprises (accueil, gardiennage, restauration, ...), à condition de ne constituer, dans le cas de plusieurs installations, qu'un seul ensemble immobilier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - et pour les installations non situées dans des bâtiments de s'intégrer à l'environnement, notamment par des plantations en application des articles 11 et 13, ci-après.
- Les dépôts de véhicules et de tout autre nature à condition :
  - soit de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application des articles 11 et 13, ci-après,
  - soit d'être réalisés à l'intérieur d'une enceinte ou d'un bâtiment clos prévu à cet effet.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les dépôts et les aires de stationnement de plus de dix véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
 A condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'activités à condition :
  - que la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s), à défaut de l'application par la Commune des dispositions prévues par les articles L.332-9 et L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme,
  - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.

## **SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL**

### **ARTICLE UE 3 : ACCES et VOIRIES**

#### **1• Rappels**

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

#### **2• Prescriptions générales**

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

#### **3• Prescriptions particulières**

##### **3-1 Accès**

- Le long de la RD 905 toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalités d'exécution, ...).

##### **3-2 Voirie**

- La largeur de plate-forme des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 10 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (poids lourds, sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement dans le premier cas ci-dessus.

### **ARTICLE UE 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

#### **1• Rappels**

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

#### **2• Alimentation en eau potable**

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

#### **3• Assainissement**

##### **3-1 Eaux pluviales**

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

##### **3-2 Eaux usées**

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

#### 3-2-1 Assainissement collectif

- Sans objet.

#### 3-2-2 Assainissement individuel

- En l'absence de réseau collectif, 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 et du sous-sol.

### 4• Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.
- Dans les lotissements, les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

### ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- Non réglementé.

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

#### 1• Définition et principes :

- La définition et les modalités d'application de la règle sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

#### 2• Règles générales d'implantation :

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul inférieur est admis pour :

- les annexes de faible importance et les portiques nécessaires à l'équipement des accès et des parkings,
- l'aménagement et l'extension d'une construction existante, à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit, en tout ou partie, à la suite d'un sinistre, à condition de respecter le recul précédemment existant.

#### 3• Règles d'implantation définies graphiquement :

- Le long de la RD 905 l'implantation des constructions est définie par des prescriptions graphiques particulières indiquées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende et au **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), selon la légende, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

### **1• Règles générales d'implantation :**

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives suivant les dispositions ci-après.

### **2• Retrait par rapport à la limite séparative :**

- Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à 10 mètres.

## **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 5,0 mètres.

## **ARTICLE UE 9 : EMPRISE au SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.
- Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

### **1• Définition et adaptations :**

- La définition de la règle de hauteur et les adaptations ou exceptions sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### **2• Hauteur absolue :**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 15,0 mètres.
- Une hauteur supérieure est admise dans certains cas particuliers suivant les principes et dans les conditions définies par l'annexe 4-1-2.

### **3• Règles de hauteur définies graphiquement :**

- La hauteur des constructions, suivant leur implantation, est définie par les prescriptions graphiques particulières indiquées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende et au **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), selon la légende, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

### **1• Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère de l'environnement communal.

Certaines de ces dispositions sont illustrées dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" du présent règlement (pièce N° 4-1-2).

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

## **2• Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

## **3• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **3-1 Prescriptions générales**

- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

### **3-3 Volumes des bâtiments**

- Les volumes de bâtiments seront de conception simple et coordonnés avec la trame de composition définie par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2).

### **3-4 Toitures**

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être compatibles avec les **prescriptions et recommandations** annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2). Seules des adaptations limitées pourront être admises.

### **3-5 Aspect des façades**

- Les matériaux de parement et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et d'une couleur sélectionnée parmi les teintes définies par les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2), ou dans des teintes similaires.

Le blanc pur, le blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

Toutefois, ces dernières peuvent être employées ponctuellement pour l'animation des façades, en liaison avec l'image de l'entreprise (enseigne) ainsi que pour certains éléments architecturaux, tels que les encadrements de baies, auvents halls d'accueil, entrées, salles d'exposition, bureaux, ... .

Pour ces derniers éléments, qui se distinguent de l'ensemble des façades, les vitrages (ou matériaux similaires) peuvent être largement employés.

### **3-6 Clôtures sur voies**

- Les clôtures sur voies seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).
- Elles seront constituées selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

### **3-7 Enseignes**

- Les enseignes devront être conformes aux prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

### **3-8 Traitement des abords**

- Les espaces libres non affectés aux implantations des bâtiments, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être plantés suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autres installations et travaux divers, autorisés dans la zone, devront faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou d'une enceinte, ou enterrées, ou encore masquées par un écran végétal, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Le traitement des abords devra être coordonné avec la trame de composition définie par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (pièce N° 4-1-2).

## ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

### 1• Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Il sera en outre prévu des aires de stationnement et de manœuvre pour les véhicules lourds.

### 2• Règles applicables à chaque type de construction

- Les règles applicables à chaque type de construction sont définies par l'annexe du présent règlement (pièce N° 4-1-2).
- Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble et de sa capacité d'accueil et par référence aux normes prévues ci-dessus, pour les immeubles directement assimilables.

### 3• Règles applicables en cas d'impossibilité

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
  - soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir,
  - soit à verser à la commune le montant de la taxe compensatoire, prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, correspondant au nombre de places à réaliser.

## ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS

### 1• Principes

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel, ainsi que leur impact dans celui-ci.

### 2• Espaces libres

- Les espaces libres, publics ou privés, non affectés aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules seront traités en espaces verts et devront être plantés suivant les dispositions ci-après.
- Dans tous les cas, au moins 15% de la parcelle sera traité en espace vert et planté suivant les dispositions ci-après.
- Dans les zones ou secteurs soumis à un **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (pièce N° 4-1-2), les espaces liés à la voirie définis par l'article 3 ci-dessus, devront être compatibles avec les prescriptions dudit schéma, selon la légende et traités suivant les dispositions ci-après..

### 3• Obligation de planter

- Les espaces libres définis au deuxième et troisième alinéas ci-dessus devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, par tranche de 250 mètres carrés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie.

Ces haies seront réalisées suivant les principes et les recommandations définis dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" (pièce N° 4-1-2) du présent règlement, en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier , ... .

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES** **aux ZONES à URBANISER**



# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE I AU

### CARACTERE et VOCATION de la ZONE

La zone I AU est une zone naturelle insuffisamment équipée, au regard de sa destination et de son importance, destinée à recevoir une urbanisation future à usage principal d'habitat, organisée de façon cohérente, (lotissements, opérations groupées, ensemble de constructions individuelles, ... ).

Elle comprend deux secteurs définis conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. :

- **le secteur I AU a :** Dont le niveau d'équipement périphérique apparaît suffisant et où des opérations d'aménagement et constructions sont immédiatement admises, en première phase d'urbanisation.
- **le secteur I AU b :** Dont le niveau d'équipement périphérique apparaît insuffisant et où des opérations d'aménagement et constructions ne sont pas immédiatement admises, en première phase d'urbanisation et ne pourront être réalisées qu'après modification ou révision du document d'urbanisme.  
  
Toutefois, par anticipation sur l'urbanisation future, certaines occupations et utilisations du sol peuvent y être admises, notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Cette zone fait l'objet des prescriptions réglementaires ci-après, complétées pour certains sites par des **Schémas d'Aménagement de Zone** annexés au présent règlement (pièce N° 4-1-2), qui valent **Orientations d'Aménagement** au sens de l'article L.123-1, alinéa 3, du Code de l'Urbanisme.

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

#### ARTICLE I AU 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

##### 1 • Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.
- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article I AU 2 :**
  - Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles soumises à conditions particulières, définies à l'article I AU 2, ci-après.

#### ARTICLE I AU 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1 • Rappels

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les **installations et travaux divers\*** définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et les **déboisements** sont soumis également à autorisation en application de l'article 13 bis de la Loi du 31 décembre 1913 dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.1 c) du Code de l'Urbanisme, pour les terrains compris dans le périmètre de protection des monuments historiques.

- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).
- Les découvertes de **vestiges archéologiques** sont soumises à une obligation de déclaration en mairie en application de la Loi du 27 septembre 1941.

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

- Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises à condition :
  - De faire l'objet d'un aménagement cohérent de la zone ou du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière, conformément aux principes définis par le **P.A.D.D.** et traduit par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, suivant la légende (pièce N° 4-1-2).
  - Que l'aménagement ultérieur de la zone, dans le cas où l'urbanisation se réaliserait par tranches successives et éventuellement indépendantes, soit possible. En particulier, les voiries et réseaux divers doivent être conçus à cet effet.
  - Que la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s), à défaut de l'application par la Commune des dispositions prévues par les articles L.332-9 et L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2-1 Dans l'ensemble de la zone sont admis :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement publiques ou privées, soumises ou non à autorisation au titre de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition également de les intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13 ci-après.

### **2-2 Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur I AU a, sont admis :**

- Les constructions et installations à usage agricole à condition qu'il s'agisse de l'extension d'une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLU, dont les bâtiments sont situés :
  - soit dans la zone considérée,
  - soit à moins de 100 mètres de celle-ci.

### **2-3 Dans le Secteur I AU a, sont admis :**

- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitat.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation et leurs annexes.
- Les constructions et installations destinées aux bureaux.
- Les constructions et installations destinées aux commerces, à condition également que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
 A condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition également :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, à l'exclusion des stations services,
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition :
  - d'être le complément de l'habitation d'un artisan,
  - que la surface hors œuvre nette - SHON - n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s' intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition d'être liées à une activité existante dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL**

### **ARTICLE I AU 3 : ACCES et VOIRIES**

#### **1• Rappels**

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

#### **2• Prescriptions générales**

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

#### **3• Prescriptions particulières**

##### **3-1 Accès**

- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.

##### **3-2 Voirie**

- La largeur de plate-forme des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure est admise suivant les principes et dans les conditions définies par l'annexe 4-1-2.

- Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf dans les cas et conditions prévus par l'annexe 4-1-2.
- Les voies de desserte, ainsi que les cheminements existants ou à créer, des zones et secteurs seront réalisées selon les principes définis par le **P.A.D.D.** et traduit par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), suivant la légende, notamment en ce qui concerne les raccordements avec les voies existantes ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés prévus à cet effet.

Toutefois, d'autres tracés et débouchés peuvent être recherchés si le parti d'aménagement le justifie et à condition de respecter les principes de liaisons avec les voiries existantes ou à créer.

- La forme et l'emprise des places et espaces publics liés à la voirie définis au **schéma d'aménagement de zone** annexé (pièce N° 4-1-2), selon la légende, pourront être adaptées en fonction du tracé de voirie induit par le plan de composition urbaine, à condition de représenter la superficie minimale prévue par le schéma.
- Le traitement des voiries d'une part et des places et espaces publics d'autre part, sera différencié par un changement de matériaux et de calepinage, selon les principes du **schéma d'aménagement de zone** annexé (pièce N° 4-1-2) et les prescriptions de l'article **I AU 13** ci-après.

##### **3-3 Prescriptions diverses et cas particuliers**

- Les groupes de garages individuels devront être disposés autour d'une cour d'évolution et ne devront présenter qu'un maximum de deux débouchés sur la voie publique.

## **ARTICLE I AU 4 :       DESSERTE par les RESEAUX**

### **1•   Rappels**

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

### **2•   Alimentation en eau potable**

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

### **3•   Assainissement**

#### **3-1   Eaux pluviales**

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

#### **3-2   Eaux usées**

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

##### 3-2-1   Assainissement collectif

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles, artisanales ou agricoles pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

##### 3-2-2   Assainissement individuel

- Sans objet.

### **4•   Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.
- Dans le cas d'habitat discontinu, non compris dans une opération de lotissement, le raccordement aux réseaux devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitat groupé, les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

## ARTICLE I AU 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE I AU 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

### 1• Définition et principes :

- La définition et les modalités d'application de la règle sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### 2• Règles d'implantation :

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, la règle de recul ci-dessus pourra être adaptée suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2 :

- dans certains cas particuliers,
- dans les lotissements et les opérations groupées d'habitat individuel ou collectif, à condition de constituer des ensembles bâtis homogènes présentant une composition urbaine cohérente.
- Aucune construction ne pourra être édifée au delà d'une **bande de 25 mètres** comptée à partir de l'alignement, sauf dans certains cas particuliers, suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de recul par rapport à l'alignement sur rue, la continuité visuelle de celui-ci sera maintenue par une clôture édifée ou conservée, selon les prescriptions de l'article 11 ci-après.

Cette disposition n'est pas imposée pour les commerces, les services et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition que le recul soit traité en continuité du domaine public.

## ARTICLE I AU 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

### 1• Règles d'implantation :

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, dans la **bande de 25 mètres** définie ci-dessus (article 6) les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives latérales :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit en respectant le retrait minimum défini ci-dessous.
- Au delà de la **bande de 25 mètres** définie ci-dessus (article 6), les constructions devront respecter un retrait, selon les dispositions ci-après.
- Toutefois et **indépendamment de cette bande de 25 mètres** l'implantation sur une limite séparative sera toujours admise suivant les principes et dans les conditions définies dans l'annexe 4-1-2.

### 2• Retrait par rapport à la limite séparative :

- Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3,00 mètres.

## **ARTICLE I AU 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3,0 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

## **ARTICLE I AU 9 : EMPRISE au SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.
- Cette disposition n'est pas applicable pour :
  - les bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
  - les parcelles situées à l'angle de deux voies (ou espaces publics).
- Elle n'est pas non plus imposée pour les bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU :
  - en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de l'emprise au sol préexistante, à la date d'opposabilité du PLU,
  - en cas d'aménagement d'un bâtiment, dans la limite de l'emprise préexistante,
  - pour des extensions des constructions, dans la limite de 350 m<sup>2</sup> de SHOB totale y compris bâtiments existants.

## **ARTICLE I AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

### **1• Définition et adaptations :**

- La définition de la règle de hauteur et les adaptations ou exceptions sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### **2• Hauteur absolue :**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 11,0 mètres.
- Une hauteur supérieure est admise dans certains cas particuliers suivant les principes et dans les conditions définies par l'annexe 4-1-2.
- Pour les abris de jardins, la hauteur, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne pourra excéder 2,5 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise, avec un maximum de 3,5 m, s'il s'agit de l'adossement à un mur plein existant (mur de clôture ou bâtiment) d'une hauteur égale ou supérieure.

## **ARTICLE I AU 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

### **1• Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Certaines de ces dispositions sont illustrées dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" du présent règlement (pièce N°4-1-2).

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

## **2• Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

- Les terrains boisés "classés" ou non identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.
- Les "**Espaces Boisés Classés**" identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles. Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme complétés par l'arrêté Préfectoral du 5 septembre 1979.

- Dans les "**Espaces Boisés à préserver**" identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) ou au **Schéma d'Aménagement de Zone**, annexé (pièce N° 4-1-2) selon la légende, les constructions et installations admises ne seront autorisées que :
  - si les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
  - si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée et si elles respectent ou reconstituent le boisement existant par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets d'espèces indigènes à même développement.

## **3• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 4è ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, ...
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

### **3-2 Aspect extérieur des constructions et de leurs annexes**

- L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2). Seules des adaptations limitées pourront être admises.
- Des adaptations seront admises également :
  - dans les cas prévus par l'annexe précitée,
  - pour une vitrine commerciale,
  - un bâtiment public ou un équipement d'intérêt général lorsque sa nature et le parti architectural le justifient,
  - un projet d'architecture contemporaine, lorsque le parti architectural et l'intégration dans l'environnement sont particulièrement étudiés,
  - dans le cas d'utilisation de techniques d'économies d'énergies, si elles sont intégrées à la volumétrie du bâtiment et font l'objet d'un traitement architectural adapté.

### **3-3 Clôtures sur voie**

- Les clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par un muret surmonté d'une grille, soit par une haie vive, édifié tant pour la nature des matériaux que pour leur couleur selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

### **3-4 Traitement des abords**

- Les espaces libres non affectés aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités soit en cour, soit en jardin d'agrément et plantés suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autres installations et travaux divers, autorisés dans la zone, devront faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou d'une enceinte, ou enterrées, ou encore masquées par un écran végétal, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.

### **3-5 Dispositions diverses**

- Les antennes paraboliques seront implantées selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

## **ARTICLE I AU 12 : STATIONNEMENT**

### **1• Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
  - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

### **2• Règles applicables à chaque type de construction**

- Les règles applicables à chaque type de construction sont définies par l'annexe du présent règlement (pièce N° 4-1-2).
- Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble et de sa capacité d'accueil et par référence aux normes prévues ci-dessus, pour les immeubles directement assimilables.

### **3• Règles applicables en cas d'impossibilité**

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
  - soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir,
  - soit à verser à la commune le montant de la taxe compensatoire, prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, correspondant au nombre de places à réaliser.

## **ARTICLE I AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS**

### **1• Principes**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.



## 2• Espaces libres et aires de jeux

- Dans les opérations d'aménagement comportant plusieurs logements (lotissements ou permis groupés, immeubles collectifs) une superficie au moins égale à 5 % du terrain d'assiette de l'opération, avec un minimum de 200 m<sup>2</sup>, sera aménagée en espace libre commun accessible par une voie ouverte au public et traitée :
  - soit en espace vert planté à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup>,
  - soit en aire de jeux ou square,
  - soit en place publique à dominante minérale dont le traitement du sol sera particulièrement étudié et différencié de la voirie (variation dans les matériaux, calepinage, ...).La combinaison de ces différents traitements est possible.
- Dans les zones ou secteurs soumis à un **Schéma d'Aménagement de Zone**, annexé (pièce N° 4-1-2), en application du **P.A.D.D.**, les espaces liés à la voirie définis par l'article 3 ci-dessus, devront être compatibles avec les prescriptions dudit schéma, selon la légende et traités suivant les dispositions ci-après.

Toutefois, des adaptations sont possibles en liaison avec celles admises par l'article 3 ci-dessus et selon les prescriptions dudit Schéma, selon la légende.

## 3• Obligation de planter

- Les espaces à traiter en jardin d'agrément, selon les prescriptions de l'article 11 ci-dessus devront être plantés d'arbres tiges d'essence locale, à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> affecté à cet usage.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Dans les espaces verts à créer portés au au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2) ou au **Schéma d'Aménagement de Zone**, annexé (pièce N° 4-1-2), en application du **PADD**, selon la légende, les plantations seront réalisées :
  - à raison d'un arbre de haute tige (ou arbre fruitier) par 30 m<sup>2</sup> de terrain libre,
  - ou en respectant les prescriptions du **Schéma d'Aménagement de Zone**, selon la légende, et les recommandations annexées en ce qui concerne les clôtures et les bandes boisées d'isolement.
- Conformément aux prescriptions de l'article 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie.

Ces haies seront réalisées suivant les principes et les recommandations définis dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" (pièce N° 4-1-2) du présent règlement, en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier , ... .

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE I AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
  - **secteur I AU a** : 0,30  
Il est porté à 0,40, pour :
    - \_\_\_les constructions à usage d'habitat, groupées en bandes (constructions mitoyennes sur une ou deux limites),
    - les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone,
  - **secteur I AU b** : 0,00
- Il n'est pas fixé coefficient d'occupation des sols dans **l'ensemble de la zone, y compris le secteur I AU a**, pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les constructions agricoles.

## TITRE IIIII

## DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE II AU

## CARACTERE et VOCATION de la ZONE

La **zone II AU** est une zone naturelle insuffisamment équipée, au regard de sa destination et de son importance, destinée à recevoir une urbanisation future à usage principal d'activité, organisée de façon cohérente, (lotissements, opérations groupées, ensemble de constructions, ... ) réalisable qu'après modification (ou révision) du PLU.

Par anticipation sur l'urbanisation future, certaines occupations et utilisations du sol peuvent y être admises, notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Cependant, elle comprend des secteurs particuliers où les opérations d'aménagement et de constructions, ainsi que les constructions individuelles, sont immédiatement admises, sous certaines conditions :

- **le secteur II AU a :** qui correspond au site propre de développement de la principale activité située sur la Commune,
- **le secteur II AU b :** qui correspond à la première phase d'aménagement de la future zone d'activité, entre la future autoroute et la limite communale, prévue par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - **P.A.D.D.**,
- **le secteur II AU c :** qui correspond à une future zone artisanale comprise entre autoroute et le village, également prévue par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - **P.A.D.D.**.

Cette zone fait l'objet des prescriptions réglementaires ci-après, complétées pour certains sites par des **Schémas d'Aménagement de Zone** annexés au présent règlement (pièce N° 4-1-2), qui valent **Orientations d'Aménagement** au sens de l'article L.123-1, alinéa 3, du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE II AU 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

#### **1 • Rappel**

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.
- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article II AU 2 :**
  - Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles soumises à conditions particulières, définies à l'article II AU 2, ci-après.

### **ARTICLE II AU 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 • Rappels**

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les **installations et travaux divers\*** définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et les **déboisements** sont soumis également à autorisation en application de l'article 13 bis de la Loi du 31 décembre 1913 dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les découvertes de **vestiges archéologiques** sont soumises à une obligation de déclaration en mairie en application de la Loi du 27 septembre 1941.
- Les constructions **exposées aux bruits** de la Route Départementale N° 905, sont soumises à des normes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral conformément aux dispositions de la Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

- Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises à condition :

- De faire l'objet d'un aménagement cohérent de la zone ou du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière, conformément aux principes définis par le **P.A.D.D.** et traduit par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, suivant la légende (pièce N° 4-1-2).
- Que l'aménagement ultérieur de la zone, dans le cas où l'urbanisation se réaliserait par tranches successives et éventuellement indépendantes, soit possible. En particulier, les voiries et réseaux divers doivent être conçus à cet effet.
- Que la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s), à défaut de l'application par la Commune des dispositions prévues par les articles L.332-9 et L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2-1 Dans l'ensemble de la zone sont admis :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui de par leur nature ou les contraintes techniques ne peuvent être localisées dans les autres zones.
- Les aires de stationnement publiques ou privées, soumises ou non à autorisation au titre de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition également de les intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13 ci-après.

### **2-2 Dans les Secteurs II AU a, II AU b et II AU c sont admis :**

- Les lotissements et ensembles de constructions groupées, les constructions et installations destinées :
  - à l'artisanat,
  - à l'industrie,
  - à la fonction d'entrepôt,
  - aux bureaux,
  - aux commerces,
- Les constructions et installations destinées à l'habitation et leurs annexes à condition :
  - qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des entreprises,
  - et qu'ils soient accolés ou intégrés à un bâtiment à usage de production, de stockage, de bureau ou d'accueil.
- Les constructions et installations nécessaires aux services collectifs des entreprises (accueil, gardiennage, restauration, ...), à condition de ne constituer, dans le cas de plusieurs installations, qu'un seul ensemble immobilier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - et pour les installations non situées dans des bâtiments de s'intégrer à l'environnement, notamment par des plantations en application des articles 11 et 13, ci-après.
- Les dépôts de véhicules et de tout autre nature à condition :
  - soit de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application des articles 11 et 13, ci-après,
  - soit d'être réalisés à l'intérieur d'une enceinte ou d'un bâtiment clos prévu à cet effet.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les dépôts et les aires de stationnement de plus de dix véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
 A condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

### **2-2 Dans le Secteur II AU b sont admis :**

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration.

## **SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL**

### **ARTICLE II AU 3 : ACCES et VOIRIES**

#### **1• Rappels**

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

## 2• Prescriptions générales

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

## 3• Prescriptions particulières

### 3-1 Accès

- Le long de la RD 905 :
  - les accès sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité où la gêne pour la circulation sera moindre,
  - toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalités d'exécution, ...).

### 3-2 Voirie

- La largeur de plate-forme des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 10 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf dans les cas et conditions prévus par l'annexe 4-1-2.
- Les voies de desserte des zones et secteurs seront réalisées selon les principes définis par le **P.A.D.D.** et traduit par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), suivant la légende, notamment en ce qui concerne les raccordements avec les voies existantes ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés prévus à cet effet.

Toutefois, d'autres tracés et débouchés peuvent être recherchés si le parti d'aménagement le justifie et à condition de respecter les principes de liaisons avec les voiries existantes ou à créer.

## ARTICLE II AU 4 : DESSERTE par les RESEAUX

### 1• Rappels

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

### 2• Alimentation en eau potable

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

### 3• Assainissement

#### 3-1 Eaux pluviales

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

#### 3-2 Eaux usées

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

### 3-2-1 Assainissement collectif

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

### 3-2-2 Assainissement individuel

- Dans le **secteur II AU a**, non desservi par l'assainissement collectif, 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 et du sous-sol.

## 4• Desserte électrique et de télécommunication

- Dans les lotissements, les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

## ARTICLE II AU 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE II AU 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

### 1• Définition et principes :

- La définition et les modalités d'application de la règle sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### 2• Règles générales d'implantation :

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul inférieur est admis pour :

- les annexes de faible importance et les portiques nécessaires à l'équipement des accès et des parkings,
- l'aménagement et l'extension d'une construction existante, à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit, en tout ou partie, à la suite d'un sinistre, à condition de respecter le recul précédemment existant.

### 3• Règles d'implantation définies graphiquement :

- Le long de la RD 905 l'implantation des constructions est définie par des prescriptions graphiques particulières indiquées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende et au **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), selon la légende, notamment en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation des constructions devra en outre être coordonnée avec la trame de composition définie par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2).

## ARTICLE II AU 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

### 1• Règles générales d'implantation :

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions devront s'implanter en respectant, par rapport aux limites séparatives, en respectant le retrait minimum défini ci-dessous

### 2• Retrait par rapport à la limite séparative :

- Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de :
  - 10,00 mètres en **secteurs II AU a et b**,
  - 5,00 mètres en **secteur II AU c**.

### **3• Règles d'implantation définies graphiquement :**

- L'implantation des constructions est définie par des prescriptions graphiques particulières indiquées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende et/ou au **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2).
- L'implantation des constructions devra en outre être coordonnée avec la trame de composition définie par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2).

## **ARTICLE II AU 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 5,0 mètres.
- L'implantation des constructions devra en outre être coordonnée avec la trame de composition définie par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2).

## **ARTICLE II AU 9 : EMPRISE au SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.
- Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- Toutefois l'emprise peut être portée à 70% maximum :
  - s'il s'agit d'obtenir une meilleure adaptation des bâtiments à la trame de composition définie par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2).
  - lorsqu'une partie du bâtiment est implantée dans les conditions particulières de hauteur et de recul définies par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2).

## **ARTICLE II AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

### **1• Définition et adaptations :**

- La définition de la règle de hauteur et les adaptations ou exceptions sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### **2• Hauteur absolue :**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 15,0 mètres.
- Une hauteur supérieure est admise dans certains cas particuliers suivant les principes et dans les conditions définies par l'annexe 4-1-2.

### **3• Règles de hauteur définies graphiquement :**

- La hauteur des constructions, suivant leur implantation, est définie par les prescriptions graphiques particulières indiquées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende et au **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), selon la légende, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE II AU 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

## 1• Rappels et principes généraux

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère de l'environnement communal.

Certaines de ces dispositions sont illustrées dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" du présent règlement (pièce N° 4-1-2).

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

## 2• Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

## 3• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### 3-1 Prescriptions générales

- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

### 3-3 Volumes des bâtiments

- Les volumes de bâtiments seront de conception simple et coordonnés avec la trame de composition définie par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2).

### 3-4 Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être compatibles avec les **prescriptions et recommandations** annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2). Seules des adaptations limitées pourront être admises.
- Des adaptations sont également admises pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration.

### 3-5 Aspect des façades

- Les matériaux de parement et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et d'une couleur sélectionnée parmi les teintes définies par les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2), ou dans des teintes similaires.
- Le blanc pur, le blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

Toutefois, ces dernières peuvent être employées ponctuellement pour l'animation des façades, en liaison avec l'image de l'entreprise (enseigne) ainsi que pour certains éléments architecturaux, tels que les encadrements de baies, auvents halls d'accueil, entrées, salles d'exposition, bureaux, ... .

Pour ces derniers éléments, qui se distinguent de l'ensemble des façades, les vitrages (ou matériaux similaires) peuvent être largement employés.

- Toutefois, des adaptations aux prescriptions ci-dessus sont possibles pour :
  - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration.

### 3-6 Clôtures sur voies

- Les clôtures sur voies seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).
- Elles seront constituées selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

### **3-7 Enseignes**

- Les enseignes devront être conformes aux prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

### **3-8 Traitement des abords**

- Les espaces libres non affectés aux implantations des bâtiments, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être plantés suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autres installations et travaux divers, autorisés dans la zone, devront faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou d'une enceinte, ou enterrées, ou encore masquées par un écran végétal, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Le traitement des abords devra être coordonné avec la trame de composition définie par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2) et conforme aux prescriptions de celui-ci.



## ARTICLE II AU 12 : STATIONNEMENT

### 1• Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Il sera en outre prévu des aires de stationnement et de manœuvre pour les véhicules lourds.
- La localisation et le traitement des aires de stationnement devra être compatible avec les prescriptions du **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2) et de l'article 13 ci-après.

### 2• Règles applicables à chaque type de construction

- Les règles applicables à chaque type de construction sont définies par l'annexe du présent règlement (pièce N° 4-1-2).
- Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble et de sa capacité d'accueil et par référence aux normes prévues ci-dessus, pour les immeubles directement assimilables.

### 3• Règles applicables en cas d'impossibilité

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
  - soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir,
  - soit à verser à la commune le montant de la taxe compensatoire, prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, correspondant au nombre de places à réaliser.

## ARTICLE II AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS

### 1• Principes

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel, ainsi que leur impact dans celui-ci.

### 2• Espaces libres

- Les espaces libres, publics ou privés, non affectés aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules seront traités en espaces verts et devront être plantés suivant les dispositions ci-après.
- Dans tous les cas, au moins 15% de la parcelle sera traité en espace vert et planté suivant les dispositions ci-après.
- Dans les zones ou secteurs soumis à un **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (pièce N° 4-1-2), les espaces liés à la voirie définis par l'article 3 ci-dessus, devront être compatibles avec les prescriptions dudit schéma, selon la légende et traités suivant les dispositions ci-après..

### 3• Obligation de planter

- Les espaces libres définis au deuxième et troisième alinéas ci-dessus devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, par tranche de 250 mètres carrés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, notamment pour les commerces et les équipements.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.
- Dans les espaces verts à créer portés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2) ou au **Schéma d'Aménagement de Zone**, annexé (pièce N° 4-1-2), en application du **P.A.D.D.**, selon la légende, les plantations seront réalisées :
  - en respectant les principes de la trame de composition définie par ledit schéma, selon la légende,

- en respectant les recommandations annexées (pièce N° 4-1-2) en ce qui concerne notamment les clôtures et les bandes boisées d'isolement.
- Conformément aux prescriptions de l'article 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie.

Ces haies seront réalisées suivant les principes et les recommandations définis dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" (pièce N° 4-1-2) du présent règlement, en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier , ... .

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE II AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
  - **Ensemble de la zone à l'exception des secteurs II AU a, b et c :**
    - . Non réglementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées à l'article II NA 2, ci-dessus.
    - . 0,00 pour les autres constructions.
  - **secteur II AU a, b et c :**
    - . Non réglementé.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES aux ZONES PROTEGEES**

# TITRE IVI

## DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE A

### CARACTERE et VOCATION de la ZONE

La **zone A** est une zone naturelle à dominante agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle inclut également certains espaces boisés qui doivent être préservés.

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

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

##### 1 • Rappel

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.
- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article A 2 :**
  - Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception :
    - des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
    - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
    - de celles soumises à conditions particulières, définies à l'article 2, ci-après.

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

##### 1 • Rappels

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les **installations et travaux divers**\* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et les **déboisements** sont soumis également à autorisation en application de l'article 13 bis de la Loi du 31 décembre 1913 dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.1 c) du Code de l'Urbanisme, pour les terrains compris dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).
- Les découvertes de **vestiges archéologiques** sont soumises à une obligation de déclaration en mairie en application de la Loi du 27 septembre 1941.

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

- Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises à condition :
  - de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages,
  - que leur intégration dans l'environnement naturel et les paysages soient particulièrement étudiés,
  - qu'elles soient liées :
    - . soit à l'exploitation agricole,
    - . soit aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2-1 Dans l'ensemble de la zone sont admis :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition également :
  - qu'il s'agisse de logements destinés aux exploitants ruraux (ainsi que le personnel permanent ou temporaire) et qu'ils soient implantés à une distance de 300 mètres maximum du siège d'exploitation ou des bâtiments d'exploitation,
  - qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations à usage :
  - commercial,
  - de bureaux,
  - d'entrepôts, non exclusivement agricole,
  - de tourisme et de loisirs,A condition également :
  - d'être le complément de l'activité agricole,
  - d'être intégrées au siège d'exploitation ou d'être implantées à une distance de 300 mètres maximum de celui-ci.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.A condition également :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les dépôts de véhicules et de tout autre nature à condition :
  - soit de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application des articles 11 et 13, ci-après,
  - soit d'être réalisés à l'intérieur d'une enceinte ou d'un bâtiment clos prévu à cet effet.

### **2-2 Dispositions particulières aux abords de zone urbaines ou à urbaniser :**

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les nouvelles constructions destinées à l'hébergement d'animaux, ne sont admises qu'à condition de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux zones urbanisées ou à urbaniser, à vocation principale d'habitat.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations existantes à la date d'opposabilité du PLU, en cas d'extension.

## **SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL**

### **ARTICLE A 3 : ACCES et VOIRIES**

#### **1• Rappels**

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

#### **2• Prescriptions générales**

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

#### **3• Prescriptions particulières**

##### **3-1 Accès**

- Non réglementé.

##### **3-2 Voirie**

- Non réglementé.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

#### **1• Rappels**

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

#### **2• Alimentation en eau potable**

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

#### **3• Assainissement**

##### **3-1 Eaux pluviales**

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

##### **3-2 Eaux usées**

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

###### **3-2-1 Assainissement collectif**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

### 3-2-2 Assainissement individuel

- En l'absence de réseau collectif, 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 et du sous-sol.

## 4• Desserte électrique et de télécommunication

- Non réglementé.

## ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.

Un espace libre d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> minimum devra être réservé pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface devra, sauf impossibilité technique justifiée, être située en aval hydraulique de la construction.

- Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

### 1• Définition et principes :

- La définition et les modalités d'application de la règle sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### 2• Règles d'implantation :

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions pourront s'implanter par rapport aux voies et emprise publiques :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Toutefois, un recul minimum est imposé pour les voies et dans les conditions définies ci-dessous :
  - **RD 905** : - recul de 35,0 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions à usage d'habitation,
    - recul de 25,0 mètres par rapport à l'axe, pour les autres constructions.
  - **RD 943** : - recul de 15,0 mètres par rapport à l'axe, pour toutes les constructions.
  - **RD 34** : - recul de 5,0 mètres par rapport à l'alignement, pour toutes les constructions.
  - **RD 334** : - recul de 5,0 mètres par rapport à l'alignement, pour toutes les constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition de ne pas aggraver la non conformité par rapport à la règle.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions pourront s'implanter par rapport aux limites séparatives :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit en respectant un retrait minimum de 3,00 mètres.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3,0 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE au SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

### **1• Définition et adaptations :**

- La définition de la règle de hauteur et les adaptations ou exceptions sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### **2• Hauteur absolue :**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :
  - 15,0 mètres, pour les constructions à usage d'exploitation agricole.
  - 11,0 mètres, pour les autres constructions.
- Une hauteur supérieure est admise :
  - dans certains cas particuliers suivant les principes et dans les conditions définies par l'annexe 4-1-2.
  - pour les ouvrages techniques liés à l'activité agricole, telles que les installations de stockage, de chargement/déchargement, ... .

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

### **1• Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Certaines de ces dispositions sont illustrées dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" du présent règlement (pièce N° 4-1-2).

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

### **2• Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**



- Les terrains boisés "classés" ou non identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.
- Les "**Espaces Boisés Classés**" identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles. Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme complétés par l'arrêté Préfectoral du 5 septembre 1979.

- Dans les "**Espaces Boisés à préserver**" identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende, les constructions et installations admises ne seront autorisées que :
  - si les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
  - si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée et si elles respectent ou reconstituent le boisement existant par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets d'espèces indigènes à même développement.

### **3• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **3-1 Prescriptions générales**

- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 4è ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, ... .
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

#### **3-2 Aspect extérieur des constructions et de leurs annexes**

- L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2). Seules des adaptations limitées pourront être admises.
- Des adaptations seront admises également :
  - dans les cas prévus par l'annexe précitée,
  - pour une vitrine commerciale,
  - un bâtiment public ou un équipement d'intérêt général lorsque sa nature et le parti architectural le justifient,
  - un projet d'architecture contemporaine, lorsque le parti architectural et l'intégration dans l'environnement sont particulièrement étudiés,
  - dans le cas d'utilisation de techniques d'économies d'énergies, si elles sont intégrées à la volumétrie du bâtiment et font l'objet d'un traitement architectural adapté.

#### **3-3 Clôtures sur voie**

- Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte ou d'améliorer la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).
- Les clôtures sur rue seront constituées principalement par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, éditée tant pour la composition des végétaux, selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

Toutefois, les murs de clôture sont admis :

- pour la réfection ou le prolongement de murs existants,
- en liaison avec les bâtiments existants ou autorisés dans la zone.

- Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux.
- Sont interdits :
  - les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituée, à bossage,
  - les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails en "roues de charrettes" et autres décors originaux.

### **3-4 Traitement des abords**

- Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autres installations et travaux divers, autorisés dans la zone, devront faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou d'une enceinte, ou enterrées, ou encore masquées par un écran végétal, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.

### **3-5 Dispositions diverses**

- Les antennes paraboliques seront implantées selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

### **1• Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
  - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

### **2• Règles applicables à chaque type de construction**

- Les règles applicables à chaque type de construction sont définies par l'annexe du présent règlement (pièce N° 4-1-2).
- Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble et de sa capacité d'accueil et par référence aux normes prévues ci-dessus, pour les immeubles directement assimilables.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS**

### **1• Principes**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

## **2• Espaces libres et aires de jeux**

- Les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs doivent être accompagnées d'aires de jeux et de détente, plantées.

## **3• Obligation de planter**

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, devront être constituées principalement de haies.

Ces haies seront réalisées suivant les principes et les recommandations définis dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" (pièce N° 4-1-2) du présent règlement, en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier , ... .

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

# TITRE IVII

## DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE N

### CARACTERE et VOCATION de la ZONE

La **zone N** présente un caractère d'espace naturel et doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle inclut également des espaces boisés ou forestiers qui doivent être préservés.

Elle comprend plusieurs secteurs identifiés soumis à des prescriptions particulières qui permettent certaines occupations et utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone, dans le respect de l'environnement naturel.

- **le secteur N a** : qui correspond à une partie du site de la vallée de l'Armançon, occupée principalement par le canal, où se situent également d'autres constructions ou installations de services publics et d'intérêt collectif,
- **le secteur N b** : qui correspond à une partie du site de la vallée de l'Armanche, où se situe une construction isolée.
- **le secteur N c** : qui correspond à un site de jardins, en frange du tissu urbain, comportant des abris liés à cette utilisation du sol et une construction isolée.

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

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

##### 1 • Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.
- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article N 2 :**
  - Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles soumises à conditions particulières, définies à l'article N 2, ci-après.

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

##### 1 • Rappels

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les **installations et travaux divers**\* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.1 c) du Code de l'Urbanisme, pour les terrains compris dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et les **déboisements** sont soumis également à autorisation en application de l'article 13 bis de la Loi du 31 décembre 1913 dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).
- Les découvertes de **vestiges archéologiques** sont soumises à une obligation de déclaration en mairie en application de la Loi du 27 septembre 1941.

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

- Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises à condition :
  - de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages,
  - que leur intégration dans l'environnement naturel et éventuellement bâti soit particulièrement étudiée.

**2-1 Dans l'ensemble de la zone sont admis :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui de par leur nature ou les contraintes techniques ne peuvent être localisés dans les autres zones.
- Les constructions et installations nécessaires aux grandes infrastructures routières à conditions d'être situées dans la bande des 300 mètres définie par les études de tracé de la future autoroute.

**2-2 Dans les Secteurs N a, N b et N c, sont admis :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, pour usage :
  - d'habitat, dans la limite de 25 % de surface hors œuvre nette supplémentaire,
  - de tourisme et de loisirs, dans la limite de 25 % de surface hors œuvre nette supplémentaire,
  - de service public ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, à condition de présenter la même surface hors œuvre brute, augmentée éventuellement des extensions prévues au présent article, pour chacun des secteurs.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.A condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,

**2-3 Nonobstant les prescription du 2-2 ci-dessus, sont également admis :**

**Dans le Secteur N a exclusivement :**

- Les constructions et installations destinées au tourisme et aux loisirs, liées à la fréquentation du canal, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement de celui-ci.
- Les constructions et installations destinées aux sports.
- Les constructions et installations à usage d'infrastructure.

**Dans le Secteur N b exclusivement :**

- L'extension des constructions et installations destinées à l'habitat.

**Dans le Secteur N c exclusivement :**

- Les abris de jardins dans la limite de 15 m<sup>2</sup> de surface au sol.

## **SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL**

### **ARTICLE N 3 : ACCES et VOIRIES**

#### **1• Rappels**

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

#### **2• Prescriptions générales**

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

#### **3• Prescriptions particulières**

##### **3-1 Accès**

- Non réglementé.

##### **3-2 Voirie**

- Non réglementé.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

#### **1• Rappels**

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

#### **2• Alimentation en eau potable**

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

#### **3• Assainissement**

##### **3-1 Eaux pluviales**

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

##### **3-2 Eaux usées**

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

###### **3-2-1 Assainissement collectif**

- Sans objet

### 3-2-2 Assainissement individuel

- En l'absence de réseau collectif, 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 et du sous-sol.

#### **4• Desserte électrique et de télécommunication**

- Non réglementé.

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.

Un espace libre d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> minimum devra être réservé pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface devra, sauf impossibilité technique justifiée, être située en aval hydraulique de la construction.

- Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
  - aux annexes qui n'engendrent pas d'eaux usées (garage, abris de jardins, ...).

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1• Définition et principes :**

- La définition et les modalités d'application de la règle sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

#### **2• Règles d'implantation :**

#### **2• Règles d'implantation :**

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions pourront s'implanter par rapport aux voies et emprise publiques :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Toutefois, un recul minimum est imposé pour les voies et dans les conditions définies ci-dessous :
  - **RD 905** : - recul de 35,0 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions à usage d'habitation,
    - recul de 25,0 mètres par rapport à l'axe, pour les autres constructions.
  - **RD 943** : - recul de 15,0 mètres par rapport à l'axe, pour toutes les constructions.
  - **RD 34** : - recul de 5,0 mètres par rapport à l'alignement, pour toutes les constructions.
  - **RD 334** : - recul de 5,0 mètres par rapport à l'alignement, pour toutes les constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition de ne pas aggraver la non conformité par rapport à la règle.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2-1 et 4-2-2), selon la légende, les constructions pourront s'implanter par rapport aux limites séparatives :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit en respectant un retrait minimum de 3,00 mètres.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE au SOL**

- Non réglementé, à l'exception du **secteur Nc**.
- Dans le **secteur Nc**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 5 % de la superficie totale de la parcelle.
- Cette disposition n'est pas applicable pour :
  - les bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Elle n'est pas non plus imposée pour les bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU :
  - en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de l'emprise au sol préexistante, à la date d'opposabilité du PLU,
  - en cas d'aménagement et d'extension d'un bâtiment à usage d'habitat, dans la limite de 350 m<sup>2</sup> de SHOB totale y compris les bâtiments existants.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

### **1• Définition et adaptations :**

- La définition de la règle de hauteur et les adaptations ou exceptions sont précisées dans l'annexe 4-1-2.

### **2• Hauteur absolue :**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 11,0 mètres.
- Une hauteur supérieure est admise :
  - dans certains cas particuliers suivant les principes et dans les conditions définies par l'annexe 4-1-2.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

### **1• Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Certaines de ces dispositions sont illustrées dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" du présent règlement (pièce N° 4-1-2).

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.



## **2• Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

- Les terrains boisés "classés" ou non identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.
- Les "**Espaces Boisés Classés**" identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles. Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme complétés par l'arrêté Préfectoral du 5 septembre 1979.

- Dans les "**Espaces Boisés à préserver**" identifiés au **plan de découpage en zones** (pièces N° 4-2) selon la légende, les constructions et installations admises ne seront autorisées que :
  - si les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
  - si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée et si elles respectent ou reconstituent le boisement existant par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets d'espèces indigènes à même développement.

## **3• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **3-1 Prescriptions générales**

- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 4è ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, ...
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

### **3-2 Aspect extérieur des constructions et de leurs annexes**

- L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2). Seules des adaptations limitées pourront être admises.
- Des adaptations seront admises également :
  - dans les cas prévus par l'annexe précitée,
  - pour une vitrine commerciale,
  - un bâtiment public ou un équipement d'intérêt général lorsque sa nature et le parti architectural le justifient,
  - un projet d'architecture contemporaine, lorsque le parti architectural et l'intégration dans l'environnement sont particulièrement étudiés,
  - dans le cas d'utilisation de techniques d'économies d'énergies, si elles sont intégrées à la volumétrie du bâtiment et font l'objet d'un traitement architectural adapté.

### **3-3 Clôtures sur voie**

- Les clôtures sur rue seront constituées principalement par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, édifiée tant pour la composition des végétaux, selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

Toutefois, les murs de clôture sont admis :

- pour la réfection ou le prolongement de murs existants,
- en liaison avec les bâtiments existants ou autorisés dans la zone.

### **3-4 Traitement des abords**

- Les espaces libres non affectés aux implantations des bâtiments, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités soit en cour, soit en jardin d'agrément et plantés suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autres installations et travaux divers, autorisés dans la zone, devront faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou d'une enceinte, ou enterrées, ou encore masquées par un écran végétal, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après.

### **3-5 Dispositions diverses**

- Les antennes paraboliques seront implantées selon les prescriptions et recommandations annexées au présent règlement (pièce N° 4-1-2).

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

### **1• Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
  - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

### **2• Règles applicables à chaque type de construction**

- Les règles applicables à chaque type de construction sont définies par l'annexe du présent règlement (pièce N° 4-1-2).
- Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble et de sa capacité d'accueil et par référence aux normes prévues ci-dessus, pour les immeubles directement assimilables.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS**

### **1• Principes**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.

## 2• Espaces libres et aires de jeux

- Les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs doivent être accompagnées d'aires de jeux et de détente, plantées.

## 3• Obligation de planter

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de circulation doivent être plantés.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, devront être constituées principalement de haies.

Ces haies seront réalisées suivant les principes et les recommandations définis dans l'annexe "**recommandations/illustrations**" (pièce N° 4-1-2) du présent règlement, en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier , ... .

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé, à l'exception du **secteur Nc**.
- Dans le **secteur Nc**, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.