

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

# Commune de Saint Aubin d'Aubigné



Plan Local d'Urbanisme

## ④ Règlement

### DOCUMENT D'APPROBATION

REVISION DU POS ET  
TRANSFORMATION EN  
PLU

VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DELIBERATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU  
MODIFIE PAR DELIBERATION  
EN DATE DU 29 SEPTEMBRE  
2009

---

**SOMMAIRE**

---

<b>DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE.....</b>	<b>2</b>
Plan Local d'Urbanisme.....	2
<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>2</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones .....</b>	<b>13</b>
ZONE U.....	14
Accès .....	14
Réseaux divers.....	15
ZONE UI.....	18
En zone UI .....	18
En zone Uie .....	18
Accès .....	18
Voirie.....	18
Réseaux divers.....	19
ZONE Ua.....	21
Accès .....	21
Voirie.....	21
Réseaux divers.....	22
ZONE 1AU.....	25
ZONE 2AU.....	32
Zone A .....	34
ZONE N.....	37
En zone Npb.....	37
Accès .....	39
Voirie.....	39

## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Aubin d'Aubigné.

Le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du Code de l'Urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation.

### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, sont et demeurent applicables sur le territoire communal (nonobstant les dispositions du présent règlement) :

#### **Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. "Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

#### **Article R. 111.3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R. 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. "Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette,

dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article R .111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R. 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte "de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment" des dispositions "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-2".

#### **Article R. 111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

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

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies au document graphique,
- les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 à L.313-15 et R.313-1 du Code de l'Urbanisme,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article L 111-1-4** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. La RD175 et sa déviation sont concernées par cet article, avec une marge de recul de respectivement 75 mètres et 100 mètres.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes dotées d'une carte communale, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des Paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

**Articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement - aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

**Articles L 123-6, L 123-13 et L 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**Article L 315-8** : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315-3, L 315-4 et L 315-7 sont opposables.

**Article L 421-4** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 421-5** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

**Article L.421-6 :** conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

**Article R 444.1 à R444.4 : habitations légères de loisirs**

Ces articles définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend 4 types de zones :

**Les zones urbaines dites « zones U »** auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les règlements graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles correspondent à des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur Saint Aubin d'Aubigné on compte quatre zones : la zone Uc qui correspond au centre ancien, la zone Ue qui correspond à la zone urbaine plus récente, la zone UA qui a vocation à accueillir des constructions à usage d'activité, et enfin les zones UI et UIe ou sont les installations sportives ainsi que des équipements de services.

**Les zones à urbaniser dites « zones AU »** auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les règlements graphiques par un sigle commençant par la lettre AU. Elles correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les zones 1AU (à urbaniser à court terme), des zones 2AU (à urbaniser à long terme).

**Les zones agricoles dites « zones A »** auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les règlements graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Elles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

**Les zones naturelles et forestières dites « zones N »** auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les règlements graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

Quatre zones naturelles ont été définies sur la commune : la zone Npa délimitant les espaces naturels remarquables, la zone Npb qui correspond aux abords de l'Illet dont le caractère naturel est marqué et à la zone de protection des captages d'eau potable, la zone Nl autour de l'étang dont la vocation est d'accueillir des équipements de loisirs en lisière du bourg et la zone Na correspondant à l'habitat en milieu rural qui n'a pas de vocation agricole. Une zone Nm marque l'école de conduite automobile au nord-est de la commune.

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures sauf règles particulières ou dispositions alternatives expressément définies au règlement.

## ARTICLE 5 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## ARTICLE 6 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

De plus l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> Août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opération* ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

*"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".*

## ARTICLE 7 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- les constructions nouvelles à l'exception de :
  - les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
  - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. (sous réserve que le plancher de l'extension se situe à au moins 20 centimètres au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol),
  - les abris de jardin dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise.



## ARTICLE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable; art.R441-3 du Code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les reconstructions après sinistre sont autorisées dans les limites de l'implantation et du volume initial dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées (art L111.3 du Code de l'Urbanisme)
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L 440-2 du Code de l'Urbanisme)
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans (article L130-1 du Code de l'urbanisme). Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (article L311-3 du code Forestier). Les coupes et abattages sont soumis à l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des bâtiments inscrits ou classés.
- Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En l'application de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et de l'article L211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages sauf ceux liés à leur préservation ou leur entretien.
- Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (articles R.421-5 du Code de l'Urbanisme)
- Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières départementales. Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état, dans ces espaces peuvent être autorisées ainsi qu'une extension dès lors qu'elles se réalisent en retrait ou dans le même alignement et sans diminution de la marge de reculement entre la construction et la voie.

## ARTICLE 9 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :  
soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de se conformer aux obligations imposées, le pétitionnaire pourra être tenu de verser une participation fixée par la commune

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans les zones N et A. Les dispositions concernant les établissements commerciaux et les hôtels et/ou restaurants ne s'appliquent pas en zone Uc.

Il doit être ainsi prévu :

Pour les constructions à usage d'habitat isolé : 2 places par logement

Pour les constructions à usage d'habitat groupé : 2 places par logement

Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1,5 place par logement

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, 1 place par logement

Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :  
1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON construite

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON construite de la construction.

A ces espaces à aménager, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires de l'établissement.

Pour les établissements commerciaux: 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SHON construite;

Hôtels restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres ;1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les établissements scolaires et périscolaires: 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON construite

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci- dessus, sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de modification ou d'extension d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions des précédents alinéas, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas. Toutefois, dans le cas où les modifications conduisent à la suppression de garages ou de places de stationnement, il sera exigé un nombre égal à celui donné par le calcul précédent, auquel seront ajoutées les places supprimées.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol.

## ARTICLE 10 – DEFINITIONS

Alignement : Limite entre domaine public et domaine privé

Extension: ajout à une construction existante

Limite séparative : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

Hauteur maximale : la hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

**SHOB (Surface Hors Œuvre Brute)** : la SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors œuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plein-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

**SHON (Surface Hors Oeuvre Nette)**: la SHON d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

**Opération d'aménagement** : (lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

**Habitations légères de loisirs** : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

**Equipement a caractère d'hébergement collectif :**

- . foyers
- . casernes
- . cités universitaires
- . maison de retraite
- . pensions, colonies etc ...

**Installations classées** : Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publiques, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application

**Prolongement de l'activité agricole** : Sont considérées comme prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (art. L311-1 du code Rural)

**COEFFICIENTS**

**Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)** : rapport entre la surface hors oeuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

**Emprise au sol** : coefficient exprimant le rapport entre la projection verticale des bâtiments et la surface du terrain. (il comprend l'ensemble des constructions existantes et projetées)

**VOIRIE**

**Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

*Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.*

**Limite de la voie :**

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou de la limite définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

**DIVERS**

**Installations techniques** : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- . poteaux,
- . pylônes,
- . station hertzienne,
- . ouvrages techniques divers,
- . relais,

- . postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . postes transformation,
- . château d'eau,
- . station épuration, etc...

**Bâtiment principal** : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

**Pièces principales** : En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances. Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

**Aggravation de la non-conformité** : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

**Activité agricole** : toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

**Activité forestière** : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

**Activités existantes** : Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

**Aire naturelle de camping (et « camping a la ferme »)** : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximum par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

**Annexes** : bâtiment à caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale ou à l'écart et sans communication interne. Les bâtiments isolés sur des terrains naturels ou à usage agricole non professionnel sont des annexes. Les garages sont exclus de cette définition

**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

## ARTICLE 11- DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser

## ARTICLE 12- PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones U, A et N

---

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

---

---

## **ZONE U**

La zone U correspond à la zone urbaine du bourg. On distingue deux zones : la zone Uc, relative au centre ancien et la zone Ue qui regroupe les extensions du bourg.

### **ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
- Les habitations légères de loisirs et les caravanes hors terrains aménagés sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.
- Les terrains de camping et parc d'attraction
- L'ouverture carrières ou de mines

De plus, en secteur Uc :

- La transformation des rez-de-chaussée à usage commercial en habitation

### **ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

### **ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### Assainissement eaux usées :

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

---

---

## Réseaux divers

A l'intérieur des ensembles d'habitations à créer, les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non Réglementé.

## **ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées :

- En zone Uc, les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou à la limite d'emprise des voies
- En zone Ue, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement existant soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Pour les constructions annexes et garages un recul minimum de 3 mètres est exigé par rapport à l'alignement existant ou à la limite d'emprise des voies

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité

## **ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

## **ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non Réglementé

## **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En Ue, l'emprise au sol des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

---



---

## **ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ne peut excéder 9 mètres

### De plus en Uç

Dans le cas de construction d'un bâtiment avec une façade sur rue, accolé à un bâtiment existant, la différence entre ces deux bâtiments ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toitures, que les percements, les couleurs, la natures des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Entre fonds voisins les clôtures ne pourront excéder 2 mètres. Sur rue, les haies nouvelles devront être composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les travaux sur les bâtiments identifiés au titre du patrimoine communal doivent reprendre les matériaux, mises en œuvre et aspects d'origine ou contemporaine de la construction et restituer dans le domaine du possible les données d'origine.

### De plus en Uç

Les façades sur rue des rez de chaussée ne pourront comporter qu'un seul accès aux véhicules.

---

---

## **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il est prévu :

- Pour les constructions à usage d'habitat isolé : 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1,5 place par logement

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol

Pour les autres constructions les places de stationnement ou cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

En cas de modification ou d'extension d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions de l'article 9 des dispositions générales, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas.

## **ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les aires de jeux, les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront paysagés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

---

## **ZONE UI**

La zone UI est destinée aux activités sportives, de loisirs ou de plein air compatibles avec l'habitat. En zone UIe pourront en plus être établis des équipements culturels, socioculturels, scolaires et périscolaires et les constructions directement liées à leur fonctionnement

### **ARTICLE UI 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article UI-2
- Les affouillements et exhaussements de sol, visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

### **ARTICLE UI 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les logements de fonction destinés au gardiennage, lorsque la présence permanente de la personne est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment principal d'activité

En zone UI:

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics de sports, de loisirs et les constructions directement liées à leur fonctionnement

En zone UIe:

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics de sports, de loisirs, culturels ou socioculturels, scolaires et périscolaires et les constructions directement liées à leur fonctionnement

### **ARTICLE UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Voirie

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

### **ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

---

---

### Assainissement eaux usées :

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### Réseaux divers.

Les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatible avec le type d'assainissement envisagé.

### **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

### **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Des implantations différentes pourront être prises si il y a nécessité :

- De maintenir une haie, une clôture, un talus
- D'assurer le libre écoulement des eaux

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

---

---

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

Non Réglementé

## **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ne peut excéder 12 mètres

Cette règle n'est pas applicable :

- aux ouvrages techniques tels que les cheminées, poteaux, pylônes, antennes et candélabres
- aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Entre fonds voisins les clôtures ne pourront excéder 2 mètres. Sur rue, les haies nouvelles devront être composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

## **ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol

Le nombre de places de stationnement sera apprécié à partir des données de l'article 9 des dispositions générales. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

En cas de modification ou d'extension d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions de l'article 9 des dispositions générales, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas. Toutefois, dans le cas où les modifications conduisent à la suppression de garages ou de places de stationnement, il sera exigé un nombre égal à celui donné par le calcul précédent, auquel seront ajoutées les places supprimées.

A défaut, il sera fait application des dispositions de la loi SRU

## **ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les aires de jeux, les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront paysagés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

---

## **ZONE Ua**

La zone Ua correspond aux zones d'activités (artisanat, bureaux, industries, services, équipements et commerces)

### **ARTICLE Ua 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- La création de bâtiments à usage agricole
- les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UA.2
- les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les caravanes hors terrains aménagés sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et parc d'attraction
- L'ouverture carrières ou de mines

### **ARTICLE Ua 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les logements de fonction à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes
- Les constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE Ua 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

#### Voirie

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

---

---

## **ARTICLE Ua 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public

### Réseaux divers.

Les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetés au milieu naturel sans traitement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé ou leurs rejets seront interdits.

## **ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

---

---

## **ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 mètres

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

## **ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, à usage de logement, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur des autres constructions, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, ne peut excéder 8 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux ouvrages techniques tels que les cheminées, poteaux, pylônes, antennes et candélabres
  - aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif
-



---

### **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur" des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Entre fonds voisins les clôtures ne pourront excéder 2 mètres. Sur rue, les haies nouvelles devront être composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les constructeurs devront réaliser des espaces plantés dont la surface minimale sera de 10% par rapport à la surface de la parcelle

### **ARTICLE Ua 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol

Le nombre de places de stationnement sera apprécié à partir des données de l'article 9 des dispositions générales. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

En cas de modification ou d'extension d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions de l'article 9 des dispositions générales, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas.

### **ARTICLE Ua 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces communs (exemples : plantations, espaces verts...) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

### **ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

---

---

## **ZONE 1AU**

Les zones à urbaniser dites zones «1AU» concernent les secteurs à caractère naturel de la commune ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1Aua correspond à une zone non équipée projetée comme zone d'activités. Le règlement applicable est celui de la zone Ua. Les zones 1AUI et 1AUIe correspondent à des zones non équipées projetées comme zone de loisirs et/ou d'équipements. Le règlement applicable est celui de la zone UI..

Dans le secteur 1AUz l'urbanisation s'effectuera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dénommée Zone d'Aménagement Concerté du Chêne Romé.

### **ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole
  - La création et l'extension des installations classées non compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation
  - Les habitations légères de loisirs et les caravanes hors terrains aménagés sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.
  - Les terrains de camping et parc d'attraction
  - L'ouverture carrières ou de mines
-

---

## **ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Dans les zones 1AU qui n'ont pas fait l'objet d'orientations d'aménagement, toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone, sous réserve que l'aménageur en réalise le schéma d'organisation en liaison avec la commune.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité publique, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général.
- Le stationnement de caravanes à condition qu'elles se situent sur l'aire d'accueil des gens du voyage

## **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

### Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès, ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, ...

## **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### Assainissement eaux usées:

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les installations individuelles ne sont pas autorisées

#### Réseaux divers

A l'intérieur des ensembles d'habitations à créer, sauf en secteur 1AUz les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

---

---

### **Dans le secteur 1AUz exclusivement :**

§ Les réseaux à la charge de l'aménageur, devront obligatoirement être réalisés en souterrain, à l'exception du réseau eau pluviale qui pourra être réalisé en surface par des techniques alternatives - telles que noues, chaussées réservoirs, espaces verts creux - en excluant les bassins d'orage monofonction

§ Quelle que soit la taille des emprises foncières ou la destination de la construction envisagée, les eaux pluviales devront être collectées et traitées à la parcelle, assiette du projet. Le niveau de protection retenu est l'occurrence vicennale. En-deçà de cet épisode pluvieux de référence, l'évacuation des eaux pluviales de la parcelle dans les réseaux d'assainissement publics existants ou à créer, ou dans les fossés/noues est proscrite: Les ouvrages souterrains à créer seront dimensionnés pour stocker 100% de l'épisode de référence avec un objectif de zéro rejet sur le domaine public, sauf surverse suite à un épisode pluvieux exceptionnel.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*En zone 1AU, sauf en secteur 1AUz et sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.*

Les constructions et installations devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

### **En zone 1 AUz, exclusivement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.**

*1.1 Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemin piétons, parcs publics...) :*

*Les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins un mètre.*

*1.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées:*  
•  *dans le cas de reconstruction après sinistre: sur l'emprise préexistante;*

### **Règles alternatives aux dispositions précédentes :**

Les constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m ;

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L < H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

---

---

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

En zone 1AUz, exclusivement : En plus de ce qui est permis précédemment, pour les terrains affectés exclusivement à l'accueil de "bâtiment-îlot" <sup>1</sup> [C'est le cas des garages associés à l'habitat, implantés sur une autre parcelle que celle supportant le logement] : La construction à usage de garage pourra s'implanter sur l'alignement ou limite d'emprise et sur toute autre limite séparative à la fois.

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non Réglementé

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions y compris les bâtiments annexes de toute nature ne pourra dépasser 60% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Cette règle ne s'applique pas à la zone 1AUz.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci dessus. Ceci sous réserve que l'emprise au sol du lotissement ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles ou projetées sur le terrain loti en emprises publiques et stationnement n'excède pas le pourcentage maximal fixé.

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

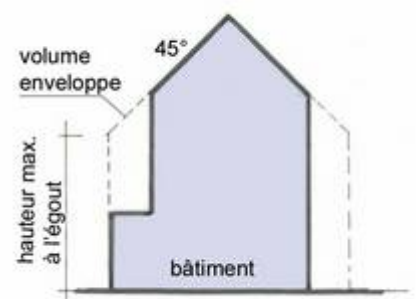
Sauf en zone 1AUz, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ne peut excéder 9 mètres

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

En zone 1AUz, exclusivement : La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ne peut excéder 10 mètres.

Définition de la hauteur : La hauteur maximale est calculée au sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures. Celles-ci s'inscrivent à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, à l'exception des pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.



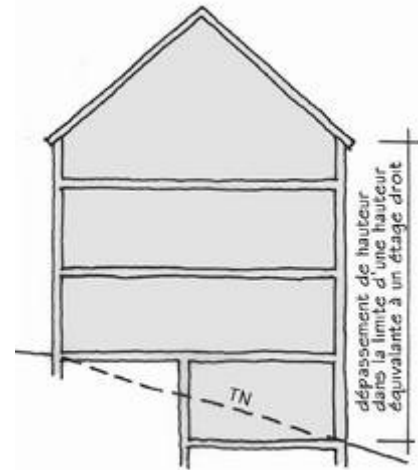
---

<sup>1</sup> Une construction est considérée comme réalisée selon le principe du "bâtiment-îlot" lorsqu'elle est implantée sur la totalité du terrain assiette du projet. Ce terrain étant entouré d'espaces publics. La construction est considérée dans un sens large, car sont compris les aires de stationnement affectées à la construction, les accès privés aux constructions ou parkings (allées privées, escaliers, rampes d'accès, ...), le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains, qui peut déborder de l'emprise de la construction, les jardinets privés, ...

---

---

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. (Cf. Schéma illustratif ci-contre)



Est considérée comme attique, le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 mètres des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Lorsqu'elle est autorisée, elle est considérée comme comble, au dessus de l'égout.

- La hauteur maximale des logements collectifs équivaut à R+2+C ou R+2+attique, avec un maximum de 10 m mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- Les logements semi-collectifs correspondent à de l'habitat individuel superposé, d'une hauteur équivalente à R+1+Combles ou R+1+attique, avec un maximum de 7m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- La hauteur maximale des logements groupés d'une hauteur équivalente à R+C ou R+1 ou R+1+attique avec un maximum de 6 m à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère ;
- Les maisons individuelles auront une hauteur maximale de 6 mètres (équivalent à R+1+Combles) à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toitures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Entre fonds voisins, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres. Sur rue, les haies nouvelles devront être composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrée dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

---

---

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol

Pour les autres constructions les places de stationnement ou cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

En cas de modification ou d'extension d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions de l'article 9 des dispositions générales, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas.

### **Il est prévu, sauf en zone 1AUz :**

- Pour les constructions à usage d'habitat isolé : 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1,5 place par logement

### **En zone 1AUz, exclusivement :**

#### **1 - Véhicules automobiles :**

- **Pour les constructions à usage de logements individuels et individuels groupés :** Chaque construction comportera un garage ou un préau, carport ou pergola, d'au moins 15 m<sup>2</sup> et un espace supplémentaire permettant le stationnement d'au moins un véhicule. La localisation des garages en sous-sol n'est pas autorisée.

- **Pour les constructions à usage d'habitat collectif et semi-collectif** (individuel superposé): 1,5 place par logement

- **Pour les constructions à usage de bureau** (y compris les bâtiments publics) ou d'activités de services: 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON construite.

- **Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :** 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON construite de la construction. A ces espaces à aménager, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires de l'établissement.

- **Pour les établissements commerciaux:** 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SHON construite;

- **Hôtels restaurants :** 2 places de stationnement pour 3 chambres ;1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- **Pour les établissements scolaires et périscolaires:** 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON construite

- **Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :** 1 place de stationnement pour 3 lits.

---

---

**2 - Deux roues** : Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

§Normes à respecter : Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement créé.

§Modalités d'application : Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos ou couverts.

§Dimensionnement du stationnement : La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5m<sup>2</sup>, excepté dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues pour lesquels la surface est portée à 1m<sup>2</sup>.

§Solutions alternatives : En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

### **ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Toute opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis valant division) doit comprendre un ou des espaces communs, plantés de végétaux de tout développement. Les espaces communs (*exemples : espaces verts, aires de jeux, plantations, cheminements piétons...*) hors voirie et stationnement doivent représenter au minimum 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

En aucun cas les espaces boisés classés inclus dans le secteur ne peuvent être comptés comme espace commun.

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---



---

## **ZONE 2AU**

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » (2AU et 2AUa) concernent les zones à caractère naturel de la commune. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol, sauf celui mentionné à l'article 2AU-2.

### **ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

---

---

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

---

---

## **Zone A**

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La zone Ai est une zone a vocation agricole. Cependant afin de conserver les possibilités d'extension futures du bourg de la commune l'implantation de nouvelles installations est interdite.

### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions ou occupations du sol de toute nature sauf celles prévues à l'article A-2,

### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **En A et en Ai**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 c) du code de l'urbanisme, liés à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les restaurations, extensions, changements de destination des bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils se situent à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers.
- La réalisation d'abris à usage non professionnel sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

#### **En A**

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elle se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée et justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.)

---

---

#### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie obligatoirement par un réseau de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la ou de l'ensemble de constructions à desservir.

En l'absence d'un réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée (R.111-11 du CU).

##### Assainissement eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Le traitement des eaux usées des bâtiments et installations agricoles devra répondre à la réglementation en vigueur correspondant à l'activité.

##### Eaux pluviales :

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

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

#### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées,

Les constructions et installations devront être implantées soit à l'alignement existant soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

#### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 mètres

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

Non réglementé

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La réalisation d'abris à usage non professionnel ne pourra excéder 20m<sup>2</sup> sans extension possible

---

---

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, à usage de logement, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ne peut excéder 6 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur" des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

---

## ZONE N

---

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée :

- La zone Na, regroupant l'habitat dispersé et des activités en milieu rural qui n'ont pas de vocation agricole.
- La zone NI, affectée aux aménagements sportifs ou de loisirs.
- La zone Npb qui se distingue par ses éléments naturels mais où l'activité agricole reste possible. Elle comprend la Vallée de l'Illet ainsi que le périmètre de captage d'eau potable de la Douettée et de Beauregard.
- La zone Npa qui correspond aux sites naturels remarquables.
- La zone Nm correspondant à l'activité « d'école de conduite automobile ».

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2

En zone Npb.

- Les affouillements et exhaussements le long de la vallée de l'Illet

### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

**En zone Na:**

- Le changement de destination, sous réserve qu'ils se situent à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et la rénovation des bâtiments traditionnels (bâtiment en terre ou en pierre) dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.
- L'édification d'annexes et de garages à une habitation existante
- L'extension des constructions existantes et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et sans permettre la création d'un logement supplémentaire
- L'aménagement et l'extension des établissements commerciaux et artisanaux, soumis ou non à la législation sur les installations classées à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone et que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de constructions autorisés

**En zone NI :**

**Sous réserve de leur intégration dans l'espace naturel et dans l'environnement**

- Les aires de jeux et de sports non motorisés, les équipements de loisirs et de détente, les aires naturelles de camping (cf. art 11 des dispositions générales) et les constructions directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, aire de stationnement...)
  - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de constructions autorisés
-

---

## En zone Npb

### Sous réserve de leur intégration dans l'espace naturel et dans l'environnement

- Le changement de destination, sous réserve qu'ils se situent à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et la rénovation des bâtiments traditionnels (bâtiment en terre ou en pierre) dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.
- L'extension des constructions existantes et des bâtiments traditionnels (bâtiment en terre ou en pierre) dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et sans permettre la création d'un logement supplémentaire
- Les constructions, extensions, changements de destination des bâtiments et installations agricoles ou considérés comme prolongement de l'activité de l'exploitation agricole<sup>2</sup>, nécessaires aux exploitations agricoles existantes sous réserve qu'elle se situe à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux exploitations agricoles existantes
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 c) du code de l'urbanisme, liés à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Pour les secteurs soumis au risque inondation, se référer à l'article 7 des dispositions générales

## En zone Npa

### Sous réserve de compatibilité avec le site et de leur intégration dans l'espace naturel et dans l'environnement

- Les chemins piétonniers et les constructions destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations
- Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides (cf. art 8 des Dispositions diverses) ainsi qu'à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec).

## En zone Nm

- Les constructions de bâtiments liés à l'activité d'école de conduite automobile
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de constructions autorisés

---

<sup>2</sup> sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (L. 311.1 du code rural)

---

---

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

#### **Voirie**

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès, ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons.....

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront être compatible avec le type d'assainissement envisagé.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées, les constructions et installations devront être implantées soit à l'alignement existant soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

---



---

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Non réglementé

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En Npa

Les constructions destinées à l'accueil du public ou à la gestion du site seront limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol extensions comprises

En Na et Npb

Les extensions, hors garages et annexes, seront limitées:

- soit à 30% de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU
- soit à 200m<sup>2</sup> après extension

La surface de l'ensemble des annexes à une habitation existante (hors garage) ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La surface d'un ou plusieurs garage(s) en annexes à une habitation existante ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les dispositions du présent article ne concernent pas les bâtiments liés à l'activité professionnelle.

En Nm

La surface des bâtiments ne pourra excéder 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ne peut excéder 6 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif
- aux bâtiments à usage agricole

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

---

---

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur" des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Les travaux sur les bâtiments identifiés au titre du patrimoine communal doivent reprendre les matériaux, mises en œuvre et aspects d'origine ou contemporaine de la construction et restituer dans le domaine du possible les données d'origine.

Pour les travaux sur les bâtiments anciens, il est préconisé l'utilisation de matériaux et de techniques contemporaines de la datation du bâtiment et le maintien ou, dans le domaine du possible, la restitution des données d'origine.

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrée dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Entre fonds voisins les clôtures ne pourront excéder 2 mètres. Sur rue, les haies nouvelles devront être composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les talus boisés, des haies et des murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir

*Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations concernant les matériaux de toiture du présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles et d'habitat utilisant l'énergie solaire..*

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

---