

Département d'Eure-et-Loir

COMMUNE DE GERMAINVILLE

Elaboration de Plan Local d'Urbanisme

4 - REGLEMENT

Prescrite par délibération du Conseil Municipal du 25/1/2003

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13/10/2006

Modifié le 04/11/2011 *par délibération du Conseil Municipal*



Le Maire
Bernard PERROT



SOMMAIRE

TITRE I Dispositions générales	3
Article 1 : Champ d'application territorial d'un PLU.....	3
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 : Division du territoire en zones.....	3
Article 4 : Adaptations mineures.....	4
Article 5 : Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre.....	4
Article 6 : Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones.....	4
Article 7 : Liste des occupations et utilisations du sol.....	5
Article 8 : Prescriptions complémentaires.....	6
TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone UA.....	8
Chapitre 2 : Dispositions propres à la zone UB.....	15
Chapitre 3 : Dispositions propres à la zone UX.....	22
Titre III Dispositions applicables aux zones à urbaniser	28
Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone 1AU.....	29
Chapitre 2 : Dispositions propres à la zone 1AUX.....	30
Titre IV Dispositions applicables aux zones agricoles	44
Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone A.....	45
Titre V Dispositions applicables aux zones naturelles	50
Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone N.....	51

Titre I DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Germainville.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

II - S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique « Servitudes d'utilité publique » et récapitulées dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

I - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA,
- la zone UB et le secteur UB1,
- la zone UX

II - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone 1 AU,
- la zone 1AUX.

III - les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone A

IV - les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone N.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

(Article L.123.1) « Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme 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. »

ARTICLE 5- PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations du sol non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction

ARTICLE 7 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

I - Les constructions destinées :

- A l'habitation (y compris leurs dépendances),
- A l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- Au commerce,
- A l'artisanat,
- A l'industrie,
- A la fonction d'entrepôt,
- A l'exploitation agricole ou forestière.

II - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

III - Les catégories de constructions abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :

- Soumises à déclaration
- Soumises à autorisation

IV - Les campings et stationnement de caravanes :

- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

V - Les habitations légères de loisirs :

- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

VI - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussement de sol,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

VII - Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

I - ISOLATION ACOUSTIQUE

Conformément aux dispositions des arrêtés n° 626 du 25 mai 2001 et n° 2003-0305 du 18 avril 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, certaines portions du territoire de GERMAINVILLE sont concernées par le périmètre de nuisances sonores appliqué à la RN12 dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de la chaussée à partir du bord extérieur le plus proche. Elle est de 250 mètres dans le cas de la RN12 (classement en 2^{ème} catégorie).

II - Galeries souterraines

Il est rappelé que de nombreuses galeries souterraines existent sur le territoire communal, issues d'une extraction ancienne de marne. De ce fait, il est recommandé à chacun de faire réaliser une étude géologique préalable à la réalisation de tout projet afin de connaître la stabilité des sols.

III - Protection des fossés

De plus, une bande *non aedificandi* de 4 mètres devra être respectée le long des fossés (bord extérieur par rapport au village) afin de permettre leur entretien.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien caractérisé par un bâti traditionnel. Elle est délimitée en fonction des caractères architecturaux lui conférant ainsi une relative homogénéité et cohérence.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de service et d'artisanat non nuisant.

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers (article R442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (article L442.2 du Code de l'Urbanisme).

II - DONNEES COMPLEMENTAIRES

Il est rappelé que de nombreuses galeries souterraines existent sur le territoire communal, issues d'une extraction ancienne de marne. De ce fait, il est recommandé à chacun de faire réaliser une étude géologique préalable à la réalisation de tout projet afin de connaître la stabilité des sols.

De plus, une bande *non aedificandi* de 4 mètres devra être respectée le long des fossés (bord extérieur par rapport au village) afin de permettre leur entretien.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

1 - Les constructions destinées :

- A l'industrie,
- A la fonction d'entrepôt.

2 - Les catégories de constructions abritant une installation classée pour la protection de l'environnement.

- Soumises à autorisation

3 - Les campings et stationnement de caravanes :

- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4 - Les habitations légères de loisirs :

- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés).

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

Sont admis sous conditions :

1- Les constructions destinées :

- A l'exploitation agricole suivante :
- l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques ainsi que de nouvelles constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.
- A l'artisanat dans les conditions suivantes :
- l'activité ne devra générer qu'une nuisance restreinte,
- l'activité ne devra engendrer aucun risque majeur.

2 - Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :

- Soumises à déclaration lorsqu'elles sont liées ou nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

3 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les garages collectifs de caravanes situés dans un bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur celle de ces voies qui est la plus sécurisée.

II - VOIRIE

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées ;

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUE ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 1.200 M2 minimum.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'annexes de moins de 25m² ou d'extension de constructions existantes.

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

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles. En cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de construction ($D \geq H/2$).

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

7-1 Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.
- en cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière,
- ce recul ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$).

7-2 Néanmoins :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture comprise. Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ni comporter plus de deux étages combles aménageables compris (R+2 ou R+1 + combles).

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1- Dessin général des façades :

Les encadrements qui présentent un caractère architectural traditionnel du fait d'un parement en brique ainsi que les portes charretières seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformation, d'extension, de réfection des constructions existantes ou de reconstructions après démolition.

Les saillies de balcons sont interdites sur les façades à l'alignement des voies automobiles.

Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre (ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre, les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions).

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance ».

11.2 - Toitures et volumes :

Le faitage peut être placé parallèlement ou perpendiculairement à la voie afin de permettre la meilleure intégration possible par rapport aux constructions voisines et à l'environnement alentours.

La toiture est à deux pans minimum excepté pour les constructions annexes qui pourront ne comporter qu'un seul pan. Dans le cas de constructions annexes de plus de 20 M², celles-ci pourront ne comporter qu'un pan à condition d'être édifiées en limite séparative sans dépasser alors 3 mètres de hauteur au faitage ou d'être accolées au bâtiment existant.

Les matériaux de toiture autorisés sont des tuiles, ardoises ou chaume et doivent présenter une couleur traditionnelle excepté pour les bâtiments annexes pour lesquels les matériaux ne sont pas réglementés mais devront présenter une couleur traditionnelle.

Pour les vérandas et les verrières les matériaux translucides sont autorisés.

La pente des toitures est comprise entre 40° et 55 ° excepté pour :

- les constructions à usage d'activités économiques dont la pente pourra être comprise entre 30 et 55 °,
- les constructions annexes dont la pente pourra être comprise entre 30 et 55° ainsi que pour les abris de jardin préfabriqués en kit.

Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

Dans tous les cas, la toiture terrasse est interdite.

11.3 - Enduit et coloration de façade :

Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle des tons ocre clair.

Les façades présenteront donc des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle.

On évitera les polychromies et couleurs vives.

11-4 Huisseries :

Les huisseries, quels que soient leurs modèles, demeureront dans des tons et aspects traditionnels et traités en harmonie avec l'existant. Sont donc interdites les couleurs vives.

11-5 Clôtures :

Les matériaux des clôtures opaques et des soubassements devront être en pierre ou tout autre matériau enduit afin de présenter une structure et un aspect conformes à l'existant. Les clôtures ajourées devront être traitées en harmonie avec l'existant.

II-6 Autre :

Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Le nivellement des terrains est restreint :

- Les constructions sur butte créée artificiellement sont interdites.
- La création de talus est interdite.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

ARTICLE UA - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Nombre minimum d'emplacement de stationnement :

- Constructions à usage d'habitation et assimilés :
 - 1 emplacement pour 70M² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
 - 2 emplacements pour une maison individuelle

- Construction à usage de bureaux, services, commerces :
 - 4 emplacements pour 100M² de surface hors œuvre nette.
 - Cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500m² pour les bureaux et services ou de 200m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles de conférences ou autres, tribunes, stade...
 - 2 emplacements pour 10 places.

- Etablissements à usage artisanal :
 - 2 emplacements pour 100M² de surface plancher hors œuvre nette
 - lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100m² de surface de plancher hors œuvre.

- Etablissements d'enseignement :
 - établissement du 1^{er} degré, 1 emplacement par classe
 - établissement du 2^e degré : 2 emplacements par classe

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Hôtels et restaurants :
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel
 - 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public

de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 6, doivent être aménagés et entretenus.
Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

Toute construction nouvelle doit comporter :

- au moins 10% de l'unité foncière traités en espaces à dominante minérale ou végétale mais non bâtis,
- au moins 2 arbres de haute tige plantés pour 100m² de surface bâtie au sol.

Cette règle ne s'applique pas aux transformations et adaptations de constructions existantes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces périphériques du village plus récemment bâtis. Le secteur UB1 disposera de la même réglementation que le reste de la zone mais ne devrait accueillir que des équipements publics liés aux loisirs ainsi qu'à l'extension du cimetière.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de service et d'artisanat non nuisant.

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

II - DONNEES COMPLEMENTAIRES

Il est rappelé que de nombreuses galeries souterraines existent sur le territoire communal, issues d'une extraction ancienne de marne. De ce fait, il est recommandé à chacun de faire réaliser une étude géologique préalable à la réalisation de tout projet afin de connaître la stabilité des sols.

De plus, une bande *non aedificandi* de 4 mètres devra être respectée le long des fossés (bord extérieur par rapport au village) afin de permettre leur entretien.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

1. Les constructions destinées :
 - A l'industrie
 - A la fonction d'entrepôt.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
 - Soumises à autorisation
3. Les campings et stationnement de caravanes :
 - Les caravanes isolées
 - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés).

II - EN OUTRE, SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR UB1

L'ensemble des occupations et utilisations du sol énoncé au paragraphe 1 dans le cadre des occupations et utilisations interdites dans l'ensemble de la zone ainsi que :

1. Les constructions destinées :
 - A l'habitation
 - A l'hébergement hôtelier
 - Aux bureaux
 - Au commerce
 - A l'artisanat
 - A l'exploitation agricole ou forestière
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
 - Soumises à déclaration
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE EXCEPTE LE SECTEUR UB1

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :
 - A l'exploitation agricole suivante :
Les bâtiments agricoles à usage familial, l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques ainsi que de nouvelles constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
 - Soumises à déclaration lorsqu'elles sont liées ou nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les garages collectifs de caravanes situés dans un bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement,

soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur celle de ces voies qui est la plus sécurisée.

II - VOIRIE

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 1200 m² minimum.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'annexes de moins de 25m² ou d'extension de constructions existantes.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- de l'alignement des voies automobiles
- ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière
- en cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière
- ce recul ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$)

7-2 Néanmoins :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture comprise. Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ni comporter plus de deux étages combles aménageables compris (R+2 ou R+1+ combles).

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 - Dessin général des façades :

Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre (ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions).

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance ».

11.2 - Toitures et volumes :

Le faitage peut être placé parallèlement ou perpendiculairement à la voie afin de permettre la meilleure intégration possible par rapport aux constructions voisines et à l'environnement alentours.

La toiture est à deux pans minimum excepté pour les constructions annexes qui pourront ne comporter qu'un seul pan. Dans le cas de constructions annexes de plus de 20 M², celles-ci pourront ne comporter qu'un pan à condition d'être édifiées en limite séparative sans dépasser alors 3 mètres de hauteur au faitage ou d'être accolées au bâtiment existant.

Les matériaux de toiture autorisés sont des tuiles, ardoises ou chaume et doivent présenter une couleur traditionnelle excepté pour les bâtiments annexes pour lesquels les matériaux ne sont pas réglementés mais devront présenter une couleur traditionnelle.

Pour les vérandas et les verrières les matériaux translucides sont autorisés.

La pente des toitures est comprise entre 40 et 55° excepté pour :

- les constructions à usage d'activités économiques dont la pente pourra être comprise entre 30 et 55°,
- les constructions annexes dont la pente pourra être comprise entre 30 et 55° ainsi que pour les abris de jardin préfabriqués en kit.

Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

Dans tous les cas, la toiture terrasse est interdite.

11.3 - Enduit et coloration de façade :

Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle des tons ocre clair.

Les façades présenteront donc des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle.

On évitera les polychromies et couleurs vives.

11.4 - Autre :

Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Le nivellement des terrains est restreint :

- Les constructions sur butte créée artificiellement sont interdites dès lors qu'elle dépasse 1 mètre de haut.
- La création de talus est interdite.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25M2 y compris les accès. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Constructions à usage d'habitation et assimilés :
 - . 1 emplacement pour 70 m2 de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement
 - . 2 emplacements pour une maison individuelle
- Constructions à usage de bureaux, services, commerces :
 - . 4 emplacements pour 100m2 de surface hors œuvre nette
 - . Cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m2 pour les bureaux et services ou de 200m2 pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade.
 - . 2 emplacements pour 10 places
- Etablissements à usage artisanal
 - . 2 emplacements pour 100m2 de surface hors œuvre nette.
 - . Lorsque ces établissements comportent plus de 200m2 de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100m2 de surface de plancher hors œuvre.
- Etablissements d'enseignement
 - établissements du 1^{er} degré, 1 emplacement par classe
 - établissement du 2^{ème} degré, 2 emplacements par classe
 - Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel
 - 1 emplacement pour 10 m2 de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le

constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

Toute construction nouvelle doit comporter :

- au moins 10% de l'unité foncière traités en espaces à dominante minérale ou végétale mais non bâtis.
- au moins 2 arbres de haute tige plantés pour 100m² de surface bâtie au sol.

Cette règle ne s'applique pas aux transformations et adaptations de constructions existantes. Un recul de 2,5 mètres du portail (ou de la clôture) devra être prévu par rapport à la limite du domaine public afin de permettre le stationnement de deux véhicules sur la propriété mais en dehors de l'espace clôturé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone à vocation économique implantée au niveau d'une entreprise dont les bâtiments sont, pour l'heure, situés uniquement en limite du territoire de la commune de Chérisy. Ce zonage a pour but de permettre une éventuelle extension de cette activité économique selon le développement de son activité.

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

I- RAPPEL

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 L421.5 du Code de l'Urbanisme).

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers (article R442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L 442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - DONNEES COMPLEMENTAIRES

Il est rappelé que de nombreuses galeries souterraines existent sur le territoire communal, issues d'une extraction ancienne de marne. De ce fait, il est recommandé à chacun de faire réaliser une étude géologique préalable à la réalisation de tout projet afin de connaître la stabilité des sols.

De plus, une bande *non aedificandi* de 4 mètres devra être respectée sur un côté tout au long des fossés afin de permettre leur entretien.

IV - ISOLATION ACOUSTIQUE

Conformément aux dispositions des arrêtés n° 626 du 25 mai 2001 et n°2003-0305 du 18 avril 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, la zone 1AUX est concernée par le périmètre de nuisances sonores appliqué à la RN12 dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de la chaussée à partir du bord extérieur le plus proche. Elle est de 250 mètres dans le cas de la RN 12 (classement en 2^{ème} catégorie).

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

- 1 - Les constructions destinées
 - A l'exploitation agricole ou forestière

- 2 - Les campings et stationnements de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
 - les garages collectifs de caravanes.

- 3 - Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont admis sous conditions :

1- Les constructions destinées :

- A l'habitation dans les conditions suivantes :
- lorsque la présence humaine s'avère nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).
- ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur celle de ces voies qui est la plus sécurisée.
Tout accès privé sur la RN 12 est interdit.

II - VOIRIE

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte+épuration), le traitement groupé des eaux usées est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles.

Celui-ci ne peut être inférieur à 4 mètres de l'alignement des voies automobiles.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- en cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière,
- ce recul ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($D > H/2$).

**ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 - Enduit et coloration de façade :

Les constructions implantées sur une même unité foncière devront présenter une unité architecturale et donc une cohérence dans les aspects et coloris de matériaux employés.

11.2 - Clôture :

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci doit être constituée :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une clôture ajourée
- soit d'une haie d'arbres ou arbustes d'essences locales
- soit des deux associés.

La hauteur totale de la clôture doit être inférieure ou égale à 2 mètres.

11.3 - Autre :

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Constructions à usage de bureaux, services, commerces :
 - 4 emplacements pour 100m² de surface hors œuvre nette
 - Cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade...
 - 2 emplacements pour 10 places
- Etablissements à usage artisanal :
 - 2 emplacements pour 100m² de surface hors œuvre nette.
 - lorsque ces établissements comportent plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100m² de surface de plancher hors œuvre.
- Hôtels et restaurants
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édiflée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit comporter au moins 10% de l'unité foncière traités en espaces à dominante minérale et/ou végétale mais non bâtis et non imperméabilisés.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités économiques non nuisantes et aux équipements collectifs.

Cette zone est divisée en plusieurs secteurs géographiques mais dont la réglementation est identique.

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU dite « Rue de la Chapelle » est effective suite à la modification intervenue le 04/11/2011.

Pour les autres zones, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification ou révision du Plan local d'urbanisme et conformément aux prescriptions établies dans les orientations d'aménagement.

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

1 - RAPPEL

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.421.5 du code de l'urbanisme).

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION :

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2. du Code de l'Urbanisme).

III - DONNEES COMPLEMENTAIRES

Il est rappelé que de nombreuses galeries souterraines existent sur le territoire communal, issues d'une extraction ancienne de marne. De ce fait, il est recommandé à chacun de faire réaliser une étude géologique préalable à la réalisation de tout projet afin de connaître la stabilité des sols.

De plus, une bande *non aedificandi* de 4 mètres devra être respectée le long des fossés (bord extérieur par rapport au village) afin de permettre leur entretien.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - SONT INTERDITS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

1. Les constructions destinées :
 - A l'industrie,
 - A la fonction d'entrepôt
 - A l'exploitation agricole ou forestière

2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
 - Soumises à autorisation.

3. Les campings et stationnement de caravanes :
 - Les caravanes isolées,
 - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. Les habitations légères de loisirs :
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs.

5. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
 - Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1. les constructions destinées :
 - A l'habitation dans les conditions suivantes :
 - qu'un schéma d'aménagement global ait été réalisé,
 - que soient réalisés, en cours d'aménagement ou programmés les équipements suivants :
 - le réseau d'adduction d'eau avec des caractéristiques suffisantes pour assurer la protection incendie correcte du secteur et une pression suffisante dans les canalisations desservant les constructions.
 - le réseau d'assainissement en cas d'assainissement semi-collectif organisé dans le cadre de l'aménagement,
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - et la voirie.
 - A l'accueil de bureaux, commerces, artisanat dans les conditions suivantes :
 - l'activité ne devra générer qu'une nuisance restreinte,
 - l'activité ne devra engendrer aucun risque majeur (incendie notamment) ;

2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
 - Soumises à déclaration lorsqu'elles sont liées ou nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

II - VOIRIE

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELÉDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 1200 m² minimum.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être édifiées en recul :

- de l'alignement des voies automobiles,
- ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres,
- ce recul ne peut être supérieur à 15 mètres.

Le long de la voie communale n°2, le recul ne peut être :

- ce recul ne peut être inférieur à 15 mètres,
- ce recul ne peut être supérieur à 20 mètres.

6.2. Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes et dépendances d'un bâtiment principal implantés dans la partie arrière de l'unité foncière,
- aux équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($D > H/2$).

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ni comporter plus de deux étages combles aménageables compris (R+2 ou R+1+combles).

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 - Dessin général des façades :

Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre (ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions).

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance ».

11.2. - Toitures et volumes :

Le faitage peut être placé parallèlement ou perpendiculairement à la voie afin de permettre la meilleure intégration possible par rapport aux constructions voisines et à l'environnement alentours.

La toiture est à deux pans minimum excepté pour les constructions annexes qui pourront ne comporter qu'un seul pan.

Dans le cas de constructions annexes de plus de 20m², celles-ci pourront ne comporter qu'un pan à condition d'être édifiées en limite séparative sans dépasser alors 3 mètres de hauteur au faitage ou d'être accolées au bâtiment existant.

Les matériaux de toiture autorisés sont des tuiles ou des ardoises et doivent présenter une couleur traditionnelle excepté pour les bâtiments annexes pour lesquels les matériaux ne sont pas réglementés mais devront présenter une couleur traditionnelle.

Pour les vérandas et les verrières les matériaux translucides sont autorisés.

La pente des toitures est comprise entre 40 et 55° excepté pour :

- les constructions à usage d'activités économiques dont la pente pourra être comprise entre 30 et 55°,
- les constructions annexes dont la pente pourra être comprise entre 30 et 55° ainsi que pour les abris de jardin préfabriqués en kit.

Dans tous les cas, la toiture terrasse est interdite.

11.3. - Enduit et coloration de façade :

Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle des tons ocre clair.

Les façades présenteront donc des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle.

On évitera les polychromies et couleurs vives.

11.4 - Autre :

Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Le nivellement des terrains est restreint :

- Les constructions sur butte créée artificiellement sont interdites dès lors qu'elle dépasse un mètre de haut.
- La création de talus est interdite.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Constructions à usage d'habitation et assimilés :
 - un emplacement pour 70m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
 - Deux emplacements pour une maison individuelle.
- Constructions à usage de bureaux, services, commerces
 - 4 emplacements pour 100m² de surface hors œuvres nette.
 - Cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

-Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade...

- 2 emplacements pour 10 places.

- Etablissements à usage artisanal :
 - 2 emplacements pour 100m² de surface hors œuvre nette.
 - lorsque ces établissements comportent plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100m² de surface de plancher hors œuvre.

-Etablissements d'enseignement

- établissement du premier degré, 1 emplacement par classe
- établissement du deuxième degré, 2 emplacements par classe

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

-Hôtels et restaurants

- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel
- 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les lotissements d'habitation doivent comporter 5% de la surface de l'opération (hors voirie) traités en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

Toute construction nouvelle doit comporter :

- au moins 10% de l'unité foncière traités en espaces à dominante minérale ou végétale mais non bâtis.

- au moins deux arbres de haute tige plantés pour 100m² de surface bâtie au sol.

Un recul de 2,5 mètres du portail (ou de la clôture) devra être prévu par rapport à la limite du domaine public afin de permettre le stationnement de deux véhicules sur la propriété mais en dehors de l'espace clôturé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

CHAPITRE 11 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE LAUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à plus ou moins long terme.

Cette zone a pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'activités économiques.

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

L'urbanisation de ces zones devra se faire conformément aux prescriptions établies dans les orientations d'aménagement.

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

I - RAPPEL

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 421.5 du Code de l'Urbanisme).

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers (article R442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L 442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - DONNEES COMPLEMENTAIRES

Il est rappelé que de nombreuses galeries souterraines existent sur le territoire communal, issues d'une extraction ancienne de marne. De ce fait, il est recommandé à chacun de faire réaliser une étude géologique préalable à la réalisation de tout projet afin de connaître la stabilité des sols.

De plus, une bande *non aedificandi* de 4 mètres devra être respectée sur un côté tout au long des fossés afin de permettre leur entretien.

IV - ISOLATION ACOUSTIQUE

Conformément aux dispositions des arrêtés N° 626 du 25 mai 2001 et N° 2003-0305 du 18 avril 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, la zone LAUX est concernée par le périmètre de nuisances sonores appliqué à la RN 12 dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du Code de l'Environnement.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de la chaussée à partir du bord extérieur le plus proche. Elle est de 250 mètres dans le cas de la RN12 (classement en 2ème catégorie).

ARTICLE 1 AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

1- Les constructions destinées :

-A l'exploitation agricole ou forestière.

2- Les campings et stationnement de caravanes :

-Les caravanes isolées,
-Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
-Les garages collectifs de caravanes.

3- Les habitations légères de loisirs :

-Les habitations légères de loisirs,
-Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1- Les constructions destinées :

- A l'habitation dans les conditions suivantes :

.lorsque la présence humaine s'avère nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).
.ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

2- Les affouillements et exhaussements de sol :

- liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

De plus, l'aménagement de la zone est soumis aux conditions suivantes :

- que l'opération concerne un minimum de 10 hectares d'un seul tenant ou le reliquat de zone et qu'elle n'hypothèque pas le développement du reste de la zone
-que soient réalisés, en cours d'aménagement ou programmés les équipements suivants :

. le réseau d'adduction d'eau avec des caractéristiques suffisantes pour assurer la protection incendie correcte du secteur et une pression suffisante dans les canalisations desservant les constructions.
. le réseau d'assainissement,

- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . et la voirie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur celle de ces voies qui est la plus sécurisée.

Les accès créés devront être réalisés dans les conditions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Tout accès privé sur la RN12 est interdit.

II - VOIRIE

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le traitement groupé des eaux usées commun à l'ensemble de la zone est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, dès lors qu'un dispositif semi-collectif sera mis en place.

L'évacuation des eaux usées de toute activité économique dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'accord du service gestionnaire. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau de collecte ; ces eaux ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge sur le terrain dans le cas des unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 10 000 m² ou faire l'objet d'un traitement commun à l'intérieur de la zone.

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 1200m² minimum.

ARTICLE 1AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles.

Ce recul ne peut être inférieur à :

- 4 mètres de l'alignement des voies et chemins pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres de l'alignement des voies et chemins pour les bâtiments d'activités,
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales pour l'ensemble des constructions (vocation d'habitat ou d'activité),
- 100 m par rapport à l'axe de la RN 12 et de la bretelle de l'échangeur RN12/RD 136 ; cette bande est affectée aux stationnements des véhicules légers, aux stationnements et chargements des camions, aux aires de manœuvres, aux stockages extérieurs et à la création d'ouvrages liés à la défense incendie des locaux ; cette bande comprend également une bande de 20m décrite à l'article 13 et située en bordure de la route nationale 12, pourra aussi s'accompagner d'élargissements paysager. La bande de 20 m le long de la route nationale 12 pourra accueillir les ouvrages liés à la défense incendie des locaux ainsi que les aires de stationnement des véhicules légers sur une largeur maximale de 10m au nord de cette bande de 20 mètres.

6.2. - Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure ainsi qu'aux ouvrages d'assainissement pluvial lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1 AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière,

- celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière,
- ce recul ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($D > H/2$).

ARTICLE 1AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AUX9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faitage pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 16 mètres à l'égout de toiture pour les bâtiments d'activité excepté pour les ouvrages et installations techniques nécessaires à l'activité.

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUX11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Enduit et coloration de façade :

Les constructions implantées sur une même unité foncière devront présenter une unité architecturale et donc une cohérence dans les aspects et coloris de matériaux employés.

Les façades longues (supérieures à 250 mètres) devront être fractionnées (volumes différents, décrochés de façade, variations dans les matériaux et coloris...).

Clôture :

La clôture devra être constituée par un grillage à panneaux rigides type treillis soudé de couleur vert foncé et d'une hauteur maximum de 2.20 mètres. La clôture sera associée à un paysagement conformément à l'article 13.

Autre :

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

ARTICLE 1AUX12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Constructions à usage de bureaux, services, commerces :
 - . 4 emplacements pour 100m² de surface hors œuvre nette
 - . Cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade... :
 - . 2 emplacements pour 10 places
- Etablissements à usage artisanal :
 - . 2 emplacements pour 100m² de surface hors œuvre nette
 - . lorsque ces établissements comportent plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre : 2.5 pour 100m² de surface de plancher hors œuvre.
- Hôtels et restaurants :
 - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel
 - . 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les

emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édiflée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE 1AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement de la zone doit comporter 5% de la surface de l'opération (hors voirie) traités en espaces à dominante minérale ou végétale pour un paysagement de la zone.

Les voies publiques devront être plantées d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

Les espaces annexes (zone de rétention des eaux, délaissés de terrain inconstructibles...) devront être paysagés conformément aux orientations d'aménagement.

Les accès privés devront être paysagés.

Le choix des essences végétales doit être effectué dans la palette figurant dans l'étude de paysage citée et annexée aux orientations d'aménagement.

Toute nouvelle construction doit être associée à un paysagement conforme aux orientations d'aménagement et à l'étude de paysage, « Préconisations paysagère » et comporter au moins :

- 10 % de l'unité foncière traités en espaces à dominante minérale et/ou végétale mais non bâtis et non imperméabilisés pour les unités foncières dont la superficie est inférieure à 2500 m² ;
- 20 % de l'unité foncière traités en espaces à dominante minérale et/ou végétale mais non bâtis et non imperméabilisés pour les unités foncières dont la superficie est supérieure ou égale à 2500m² ;
- Le long de la voie ferrée, 60% de la surface comprise entre l'alignement de la façade du bâti et la limite foncière seront affectés aux espaces verts d'accompagnement et plantées d'arbres de haute tige et d'essences multiples, sous la forme de bosquets et paquets paysagers, à l'exclusion de tout alignement, à raison d'un sujet pour 100m² ;
- Le long de la RN 12, une bande linéaire continue sans fractionnement, de 20 m minimum de large, plantée d'arbres de haute tige, en bouquets et paquets aléatoires, à raison d'un sujet pour 80m² sur des merlons paysagers d'une hauteur minimale de 3 mètres à l'exclusion de tout alignement ; les surfaces non plantées seront engazonnées ou traitées en prairie ou prairie fleurie ;
- En façade est et ouest de la zone et en limite séparative privative est et ouest de chaque lot, un boisement de largeur minimale de 10 mètres, plantée d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 60m², sur un merlon paysager de hauteur non constante, supérieure ou égale à 3 mètres au point le plus haut, couvrant toute la longueur de la limite séparative et excluant tout bâti et toute infrastructure.
- En dehors des cas décrits précédemment, la clôture sera associée à une haie bocagère de deux rangs minimum, composée de 60% d'essences arbustives à feuilles caduques et de 40% d'essences arbustives à feuilles persistantes, conformément au paragraphe des préconisations étape 3 de l'étude de paysage.

Ces prestations sont à la charge de l'acquéreur et devront figurer en détail dans le permis de construire. Les peignes arborescents devront être réalisés avant la demande de conformité des ouvrages. L'entrepreneur sera tenu d'assurer

la pérennité des plantations par un remplacement systématique des végétaux qui viendraient à mourir.

Les espaces non bâtis, notamment les marges de reculement prescrites aux articles 6 et 7, doivent être traités conformément aux Orientations d'aménagement, aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement des véhicules légers situées en bordure de la route nationale doivent être plantées sur leurs limites sud est et ouest en haies bocagères mixtes plantées sur 3 rangs minimum d'espèces issues de la palette végétale. Les haies de résineux sont proscrites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Il s'agit de la zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, économique des terres agricoles. Elle est réservée aux utilisations et constructions à usage agricole ainsi qu'aux équipements de service public et d'intérêt collectif.

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

II - DONNEES COMPLEMENTAIRES

Il est rappelé que de nombreuses galeries souterraines existent sur le territoire communal, issues d'une extraction ancienne de marne. De ce fait, il est recommandé à chacun de faire réaliser une étude géologique préalable à la réalisation de tout projet afin de connaître la stabilité des sols.

De plus, une bande non aedificandi de 4 mètres devra être respectée le long des fossés (bord extérieur par rapport au village) afin de permettre leur entretien.

III - ISOLATION ACOUSTIQUE

Conformément aux dispositions des arrêtés n° 626 du 25 mai 2001 et n° 2003-0305 du 18 avril 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, la zone A est concernée par le périmètre de nuisances sonores appliqué à la RN 12 dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de la chaussée à partir du bord extérieur le plus proche. Elle est de 250 mètres dans le cas de la RN12 (classement en 2^{ème} catégorie).

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ainsi que, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :
 - A l'habitation :
 - . lorsque la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante,
 - . lorsque ces constructions sont implantées à moins de 75 mètres des bâtiments agricoles existants.
2. Les constructions et activités liées à l'activité agricole
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - . les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
 - . les garages collectifs de caravanes liés à une exploitation à condition qu'ils demeurent invisibles depuis la voie publique.
4. Les projets de diversification d'une exploitation agricole existante
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
6. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur celle de ces voies qui est la plus sécurisée.

Tout accès privé sur la RN12 est interdit.

II - VOIRIE

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

II - ASSAINISSEMENT

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 1.200M2 minimum.

ARTICLE A6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être édifiées :

- en recul ou en limite de l'alignement des voies et chemins,
- en recul supérieur à 100 mètres de l'axe des routes nationales pour les bâtiments à usage d'habitation.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($D > H/2$).

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faitage. Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 Pour les éléments de paysage repérés au plan (type calvaire, fontaine, arbres isolés...)

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément de paysage sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.
- tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

11.2 Autre :

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Le nivellement des terrains est restreint :

- les constructions sur butte créée artificiellement sont interdites,
- la création de talus est interdite.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

I - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Toitures et volumes :

Le faitage peut être placé parallèlement ou perpendiculairement à la voie afin de permettre la meilleure intégration possible par rapport aux constructions voisines et à l'environnement alentours.

La toiture est à deux pans minimum excepté pour les constructions annexes de moins de 20 m² et à usage agricole qui pourront ne comporter qu'un seul pan.

Les matériaux de toiture autorisés sont des tuiles, ardoises ou chaume et doivent présenter une couleur traditionnelle excepté pour les bâtiments d'activité et annexes pour lesquels les matériaux ne sont pas réglementés mais devront présenter une couleur traditionnelle.

La pente des toitures est comprise entre 40 et 55° excepté pour les constructions annexes de moins de 20m² dont la pente pourra être comprise entre 30 et 55° et pour les bâtiments agricoles pour lesquels la pente n'est pas réglementée.

Dans tous les cas, la toiture terrasse est interdite.

Enduit et coloration de façade :

Les façades présenteront des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle.

On évitera les polychromies et couleurs vives.

II - POUR LES BATIMENTS AGRICOLE

La toiture terrasse est interdite.

On évitera les polychromies et couleurs vives.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 6, doivent être aménagés et entretenus.

Pour les constructions de bâtiments à usage d'activité :

-une haie devra être plantée au niveau de la limite donnant sur la voie publique,

-des arbres de haute tige devront être plantés au sein de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les espaces boisés.

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

II - DONNEES COMPLEMENTAIRES

Il est rappelé que de nombreuses galeries souterraines existent sur le territoire communal, issues d'une extraction ancienne de marne. De ce fait, il est recommandé à chacun de faire réaliser une étude géologique préalable à la réalisation de tout projet afin de connaître la stabilité des sols.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées à l'exploitation forestière
2. les cabanes de chasse
3. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
4. les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

II - VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

II - ASSAINISSEMENT

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles. En cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($D > H/2$).

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($D > H/2$).

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.