

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

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

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

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal notamment du point de vue des équipements publics.

Il existe cinq types de secteurs :

- Le **secteur 1AUb**, à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter, lorsqu'il en est proposé, les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement,
- Le **secteur 1AU/** destiné aux équipements d'intérêt public ou collectif, (équipements sportifs, de transports, de loisirs, médicaux, socio-éducatifs, culturels...) ainsi que les équipements à vocation touristique, de services,
- Le **secteur 1AUe**, à vocation d'activité dont l'aménagement doit respecter, lorsqu'il en est proposé, les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.,
- Le **secteur 2AUb** à dominante d'habitat définis comme des zones à urbaniser à moyen ou long terme,
- Le secteur **2AU/** destiné à accueillir des équipements à moyen et long terme.

L'ouverture de ces zones à l'aménagement sera rendue possible, le cas échéant, par une procédure réglementaire en vigueur.

Les règles du secteur 1AUb sont écrites dans le chapitre 1.

Les règles du secteur 1AU/ sont écrites dans le chapitre 2.

Les règles du secteur 1AUe sont écrites dans le chapitre 3.

Les règles des secteurs 2AUb et 2AU/ sont écrites dans le chapitre 4 sous un intitulé commun de
« zone 2AU ».

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones à urbaniser 1AUB

Caractère des zones à urbaniser 1 AUB

Les zones à urbaniser 1 AUB ont un caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat et notamment :

- a) toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qui ne respecte pas le cas échéant les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement,
- b) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- c) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- d) le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément aux articles R.111-*37 à 40 du Code de l'Urbanisme,
- e) le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme,
- f) les garages collectifs de caravanes,
- g) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

ARTICLE 1AUB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'un schéma cohérent d'aménagement d'ensemble de la zone, Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
Les opérations d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement (pièce n°4 du PLU) lorsqu'il en est proposé. Elles doivent porter sur une surface minimale de 1 ha sauf si l'opération concerne un reliquat de terrain non encore urbanisé d'une surface inférieure après la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou si elle concerne la totalité d'un îlot d'une surface inférieure à 1 ha.
En tout état de cause, toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUB ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.

- b) les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager,
- c) les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances envers le voisinage (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
- d) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I.
- e) les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- f) les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géothermie - Aérothermie...).

ARTICLE 1AUb 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès directs sur routes départementales sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble le justifiant notamment en matière de sécurité et avec l'accord des services gestionnaires.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

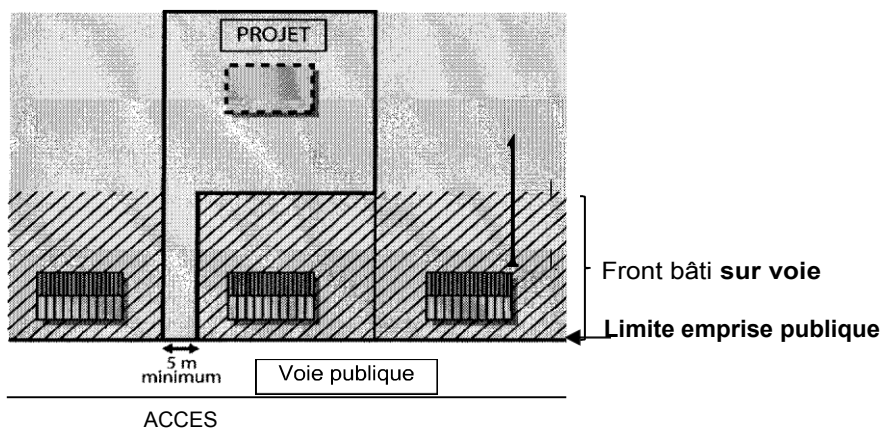
Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès à une parcelle située en second rideau (ou troisième...) par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle comme indiqué sur le schéma ci-joint.



2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles à double sens devront avoir une largeur minimale de chaussée de 5 m.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

3 - Allées piétonnes

Une largeur minimale de 2.00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé, ...).

ARTICLE 1Aub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront proposer un dispositif adapté à la gestion des eaux pluviales.

Il devra par ailleurs être favorisé l'infiltration à la parcelle en limitant par exemple les surfaces imperméabilisées.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE 1AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage. En dehors de ces marges, Elles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété

ARTICLE 1AUb 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUb 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les dépendances tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m. Pour les bâtiments construits en limite de propriété, la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

2 - Autres constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres bâtiments autorisés dans le secteur sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

ARTICLE 1AUb 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les dépendances des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles du bâti existant.

Les clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Composition :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent...) ou de bardage en tôle
- Les murs en parpaings non enduits.

ARTICLE 1A Ub 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

A - Dispositions générales

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

Une place de stationnement correspond à une place en garage collectif ou non ou une aire extérieure. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

B - Normes de stationnement

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement
- b) pour les transformations, rénovations, extensions et changements d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par logement créé
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire

C - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUb 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface minimale d'environ 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces verts et l'aménagement des espaces libres et collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE 1AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones à urbaniser 1AU/

Caractère de la zone

La zone 1AU/ est destinée à accueillir des équipements d'intérêt public ou collectif, (équipements sportifs, de transports, de loisirs, médicaux, socio-éducatifs, culturels...) ainsi que les équipements à vocation touristique, de services.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

ARTICLE 1AU/1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- b) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et industriels,
- c) les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation sauf exception mentionnée à l'article 1AU/2.

ARTICLE 1AU/2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) les constructions autorisées dans la zone sous réserve de s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone soit être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement
Les opérations d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement (pièce n°4 du PLU) lorsqu'il en est proposé.
En tout état de cause, toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AU/ ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU/ et 2AU
- b) les constructions et installations d'équipement d'intérêt public ou collectif telles que les équipements de loisirs, sportifs, scolaires (Maison de l'Enfance...), sociaux- culturels
- c) les constructions et installations à usage de transports, de santé et de services
- d) les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager
- e) les constructions et installations à usage touristique tels que les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, colonies de vacances
- f) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I

- g) les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri,...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
- h) les logements de fonction liés et nécessaires aux équipements
- i) les constructions et installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géothermie - Aérothermie ...).

ARTICLE 1AU/3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération. La création de nouveaux accès sur les R.D. est soumis à l'avis des services gestionnaires.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone UL et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

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

3 - Allées piétonnes

Une largeur minimale de 2,00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé, ...).

ARTICLE 1AU/4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans le secteur du Pavillon, au Nord du giratoire, le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en oeuvre d'une solution de gestion des eaux pluviales afin de ne pas altérer la qualité des milieux récepteurs (par la mise en place d'un dispositif déboureur-déshuileur par exemple).

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE 1AU/5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives réglementaires.

ARTICLE 1AU/6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) Les constructions devront être édifiées en dehors des marges de recul définies au plan de zonage et respecter notamment une marge minimale de 75 m par rapport à l'axe de la RD 746. Aucune installation ou construction n'est autorisée dans cette marge de recul à l'exception de celles prévues au L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Sur le secteur du Pavillon, au niveau de la piscine, la marge de recul par rapport à l'axe de la voie, pour toute installation sera de 25 m. La marge de recul par rapport à l'axe de la voie, pour toute construction, sera de 45 m.

En dehors de ces marges, elles pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

- b) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AU/7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AU/8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AU/9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AU/10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m

Pour les bâtiments construits en limite de propriété, la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

2 - Autres constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager, [sauf dans le secteur du Pavillon où la hauteur à l'égout sera limitée à 10 m maximum.](#)

Pour les bâtiments à usage touristique, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 7 m à l'égout de la toiture.

ARTICLE 1AU/ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Composition :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de bardage en tôle,
- Les murs en parpaings non enduits.

ARTICLE 1AU/ 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

A - Dispositions générales

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

Une place de stationnement correspond à une place en garage collectif ou non ou une aire extérieure. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Le stationnement des véhicules n'est pas autorisé dans la marge de recul défini par rapport à la RD 746 en application du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

B - Normes de stationnement

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement
- b) pour les transformations, rénovations, extensions et changements d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par logement créé
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

C - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU/ 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Les secteurs à vocation touristique devront être entourés d'un écran végétal (haie champêtre constituée d'essences arbustives locales.

Les terrains situés dans la marge de recul définie par rapport à la RD 746 doivent faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif. Sur le secteur du Pavillon, au niveau de la piscine, la bande plantée qualitative sera de 18 m à partir de l'alignement de la RD746.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE 1AU/14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones à urbaniser 1 AUe

Caractère de la zone

La zone 1AUe est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux, hôtellerie, restauration, bureaux commerces salles de loisirs, équipements.

Les constructions et installations y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, notamment :

- a) toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qui ne respecte pas le cas échéant les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement
- b) les constructions à usage d'habitation à l'exception de définies à l'article UE2
- c) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- d) le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme
- e) le stationnement de caravanes isolées
- f) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

ARTICLE 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services ainsi que les installations liées à ces types d'activités sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'un schéma cohérent d'aménagement d'ensemble de la zone.
Les opérations d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement (pièce n°4 du PLU) lorsqu'il en est proposé.
En tout état de cause, toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUe ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU
- b) Les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- c) Les constructions et installations à caractère d'intérêt public ou collectif (déchetterie, centre de tri, ...). Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- d) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Le logement ne pourra être autorisé que s'il est intégré dans le volume du bâtiment professionnel.

- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- g) l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sans création de logement supplémentaire ainsi que leurs dépendances sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que le logement.
- h) les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géo thermie - Aérothermie ...).
- i) les constructions modulaires qualitatives sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE 1A Ue 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les chaussées nouvelles devront notamment avoir une largeur minimale de 6m.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

3 - Allées piétonnes

Une largeur minimale de 2,00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une

structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé, ...).

ARTICLE 1AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

Dans le secteur du Pavillon, à l'Est du giratoire, le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre d'une solution afin de ne pas altérer la qualité des milieux récepteurs (ouvrage déboureur-déshuileur au niveau des aires de stationnement).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives réglementaires.

ARTICLE 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en dehors des marges de recul indiquées sur le plan de zonage.

Sur le secteur de la Gendronnière, une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie, pour toute construction et installation, devra être respectée.

Sur le secteur du Pavillon,

- une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie, pour toute installation y compris les stationnements, devra être respectée.
- une marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la voie, pour toute construction devra être respectée.

En dehors des secteurs concernés par ces marges, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et de 15 m des berges des cours d'eau.

Ces retraits ne s'appliquent pas pour :

- les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante.

ARTICLE 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété.

ARTICLE 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Sur les secteurs de la Gendronnière, la hauteur des bâtiments ne pourra dépasser 10 m.

ARTICLE 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les façades

Les façades des bâtiments d'activités seront réalisées :

- en bardage métallique de couleur sobre (nuances de gris) et d'aspect mat,
- en bardage bois finition naturelle, traité ou noir,
- en tout autre matériaux de très bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, aluminium, paroi de verre, ...).

Les toitures

Les toitures seront :

- soit à deux pentes, symétriques ou non, dans ce cas :
L'égout sera formé :
 - soit dans la continuité du matériau de couverture
 - soit réalisé avec un cheneau type dal alu ou équivalent dans une teinte identique au bardage où dans une teinte destinée à souligner le bâtiment
 - soit en profiles adaptés pour les serres
- soit en toiture terrasse
- soit d'aspect toiture terrasse restitué par un acrotère
- les toitures transparentes sont autorisées pour les serres ou l'éclairage de bâtiments.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable, de maîtrise des énergies. Elles en outre s'intègrent à

leur environnement bâti et paysager. L'architecture contemporaine est donc autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans son environnement.

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un panneau lisse d'une hauteur de 0,25 m, surmonté d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, les clôtures pourront être constituées d'un grillage souple ou en panneau rigide éventuellement doublé d'une haie vive.

Enseignes – pré-enseignes - publicité

Les enseignes ne devront pas dépasser la limite de l'acrotère ou la limite d'égout de la toiture.

ARTICLE 1AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois, le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE 1AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales devront être entourés d'une clôture végétale ou minérale de 2 m de hauteur maximale de manière à être dissimulés depuis les voies.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit de secteurs comprenant des terrains peu ou pas équipés, destinés à être urbaniser à moyen terme. Leur aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble ultérieure. Elles sont distinguées en deux secteurs en fonction de leurs futures affectations :

- Le **secteur 2AUb** à dominante d'habitat définis comme des zones à urbaniser à moyen ou long terme,
- Le **secteur 2AU/** destiné à accueillir des équipements à moyen et long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUb et 2AU/ nécessitent une modification ou une révision du PLU.

L'ouverture de ces zones à l'aménagement sera rendue possible, le cas échéant, par une procédure réglementaire en vigueur.

ARTICLE 2AU 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les équipements publics d'infrastructure, de superstructure et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas aboutir à la création d'un second logement.

La création de dépendances à un logement existant sous réserve d'être située sur la même unité foncière que l'habitation principale.

La reconstruction des bâtiments après un sinistre dans les conditions de l'article 6 titre I.

Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être implantées en dehors de marges de recul indiquées au plan de zonage. En dehors de ces secteurs, elles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à la limite d'emprise publique.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Les extensions de bâtiments à usage de logement sont autorisées dans la limite de la hauteur existante à l'égout.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres bâtiments autorisés dans le secteur sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

ARTICLE 2AU 12 - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.