

# SOMMAIRE

PREAMBULE p. 3

---

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
**ZONES URBAINES « U »** p. 11

---

- Zones U, dont les secteurs Ub, Ubi, Up et Ui p. 13
- Zones UE, dont les secteurs UEf et UEr p. 31
- Zone UX p. 41

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
**ZONES D'URBANISATION FUTURE « AU »** p. 53

---

- Zone 1AU p. 55
- Zone 1AUb p. 67
- Zone 2AU p. 82

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
**ZONES AGRICOLES « A »** p. 86

---

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
**ZONES NATURELLES « N »** p. 100

---

- Zones N, dont les secteurs :
  - Nh : zones humides
  - Ns : secteur d'équipements sportifs et de loisirs
  - Nd : secteur d'habitat diffus
  - Ngv : secteur d'accueil des gens du voyage
  - Nx : secteur de gestion des installations et constructions liées au fonctionnement et à l'extension de l'activité économique existante.



# **PRÉAMBULE**

En application de **l'article L. 123-1** du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Viry comporte :

**« (...) un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».**

Ces différentes règles sont énoncées dans un **règlement** qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U. de Viry,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- L'Orientation d'Aménagement concernant la confortation du centre bourg de Viry.

**Le règlement ne peut pas aller au-delà de l'objet du P.L.U.** tel qu'il est fixé par l'article L. 123-1 précité.

Il n'y a **pas de modèle unique** de règlement.

**Le présent règlement comprend quatre titres, qui sont les suivants :**

- Le titre **I** relatif aux zones urbaines appelées zones "**U**".
- Le titre **II** relatif aux zones d'urbanisation future appelées zones "**AU**".
- Le titre **III** relatif aux zones agricoles appelées zones "**A**".
- Le titre **IV** relatif aux zones naturelles et forestières appelées zones "**N**".

Chaque titre, à l'exception du titre 1 portant sur des dispositions d'ordre général, comprendra **au plus 14 articles**, puisque chaque règle est dorénavant **facultative**, à **l'exception de :**

- **l'article 6** l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- **l'article 7** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Viry.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, et qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme (liste et plan).
2. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :
  - Article R. 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
  - Article R. 111-3-2 concernant le patrimoine archéologique.
  - Article R. 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
  - Article R. 111-14-2 concernant le respect de l'environnement.
  - Article R. 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
  - Article R. 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
3. Les périmètres visés à l'article R. 123-13, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du P.L.U., qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol et notamment :
  - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (article L. 211-1).
  - Les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 (cet article impose l'obtention d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments).
  - Les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports délimités en application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996, et des arrêtés préfectoraux du 1<sup>o</sup> décembre 1998 et 15 avril 1999.
4. L'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et la possibilité de refus du permis de construire.  
Ce dernier est ainsi rédigé :  
*"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération."*
5. L'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme relatif au refus de permis de construire pour insuffisance des réseaux.  
Ce dernier est ainsi rédigé :  
*"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."*
6. Les autres législations, concernant notamment :
  - les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
  - la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993),

7. L'article L. 111-3 du code rural.

Ce dernier est ainsi rédigé :

*"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".*

\*\*\*\*\*

## **Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Viry (à la date d'approbation du P.L.U.) :**

### **Article R. 111-2 :**

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

### **Article R. 111-3-2 :**

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

### **Article R. 111-4 :**

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

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

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

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

**Article R. 111-14-2 :**

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

**Article R. 111-15 :**

*"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22."*

**Article R. 111-21 :**

*"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."*

## **DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait discontinu et repérées au plan par les indices suivants :

- **Zones urbaines** : les zones urbaines sont dites "**zones U**"<sup>1</sup>.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones font l'objet des chapitres du **titre I**.

- **Zones à urbaniser** : les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**"<sup>2</sup>.

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 projet d'aménagement et de développement durable 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 projet d'aménagement et de développement durable 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, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du **titre II**.

- **Zones agricoles** : les zones agricoles sont dites "**zones A**"<sup>3</sup>.

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Ces zones font l'objet des chapitres du **titre III**.

- **Zones naturelles** : les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**"<sup>4</sup>.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

---

<sup>1</sup> L'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme traite des zones « U ».

<sup>2</sup> L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme traite des zones « AU ».

<sup>3</sup> L'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme traite des zones « A ».

<sup>4</sup> L'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme traite des zones « N ».

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4 du Code de l'urbanisme s'effectuent. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du **titre IV**.

Le P.L.U. définit également :

- Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du Code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.  
L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les **éléments de paysage** (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.  
Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

# Préambule



TITRE I  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
**ZONES URBAINES « U »**



## CHAPITRE I.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « U »

### Article liminaire

- La **zone U** concerne le bourg, les hameaux et les groupements de constructions de Viry. Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible avec des équipements et certaines activités.
- Au sein de la zone U sont identifiés :
- des **secteurs Ub** concernant le bourg de Viry et ses abords, au sein desquels des dispositions réglementaires incitatives à la densification et à la mixité de l'habitat et des fonctions, sont introduites ;
  - les **secteurs Ui** et **Ubi** relevant de l'assainissement non collectif dans lesquels toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U. ;
  - un **secteur Up** concernant la Villa Mary et son parc, au sein duquel des dispositions réglementaires visant à valoriser l'ensemble de cette propriété bâtie tout en préservant son caractère, sont introduites ;
  - **au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme des secteurs qui recouvrent l'essentiel des ensembles bâtis traditionnels d'origine rurale du bourg et des hameaux de Viry**, identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

A ce titre des règles particulières sont définies dans ces secteurs qui ont pour objectif d'en préserver le caractère traditionnel et rural, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis traditionnels identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, **sont également soumis au permis de démolir** en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>5</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles U1 ou U2 ci-après est admise sans conditions particulières.

### Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les lotissements à usage d'activités ;
- b) Toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article U2 ci-après ;
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- d) Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- e) Les garages collectifs ;
- f) Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- g) Les garages collectifs de caravanes ;
- h) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- i) Les constructions agricoles nouvelles et les box à chevaux ;
- j) **Dans le secteur Up**, toute autre occupation et utilisation du sol ne figurant pas à l'article U2 ci-après.

### Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Rappels :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire<sup>6</sup>, à l'exception de "ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article U11 du présent règlement.

<sup>5</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

<sup>6</sup> Sont notamment exemptés du permis de construire mais soumis à déclaration : les travaux de ravalement, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les classes démontables mises à disposition des écoles (sous conditions), les habitations légères de loisirs de moins de 35 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., les piscines non couvertes, les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m et dont la S.H.O.B. n'excède pas 2000 m<sup>2</sup> sur un même terrain.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les prescriptions qui concernent ces périmètres sont définies principalement aux articles 1, 2, 6, 7, 9, 10 et 11 des différents chapitres composant le présent règlement.

**Pour être admis, tout projet, y compris les occupations et utilisations du sol prévues ci-dessous, devra respecter les conditions définies à l'article U4 relatives à l'assainissement des eaux usées.**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- a) Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- b) La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - qu'elle respecte les dispositions de l'article U6 relatives au recul des constructions par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
- c) Les clôtures, dans les conditions définies à l'article U11-4.
- d) **A l'exception des secteurs Ub et Ubi**, uniquement les activités commerciales ou artisanales qui ont vocation de prestations de service de proximité.
- e) Les activités commerciales ou artisanales qui, par leur nature ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publiques ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- f) Les annexes fonctionnelles des constructions dans la mesure où elles sont assimilables à celle décrites ci-après : garage, abri de jardin, bûcher, « pool house », barbecue, petite serre d'agrément.
- g) **Dans le secteur Up**, l'aménagement et l'extension (même non accolée) des constructions existantes dans la mesure où leur destination est à vocation d'habitation, d'hôtel restaurant, de résidence de tourisme, de chambres d'hôtes, de bureaux et services, d'équipements publics et de constructions d'intérêt général, ainsi que les annexes fonctionnelles des occupations du sol énumérées ci-avant.

**Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles U3 à U14 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite** et **motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut également être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins :

- **en zone U**, 4 m pour une construction. Celles de ces voies appelées à desservir plus de 4 logements ou de 2 propriétés individuelles ne pourront être inférieures à 6 m ;
- **dans les secteurs Ub et Ubi**, 6 m.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m et d'une pente inférieure à 3 % à partir de la chaussée de la voie publique.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, une chaussée inférieure, jusqu'à 3,50 m minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

## **Article U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U., et au règlement communal du service de distribution de l'eau potable.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U..

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Dans l'attente de l'extension du réseau public d'assainissement à **Essertet**, et sachant que cette extension est prévue à court terme, aucune construction ne pourra être admise avec un dispositif d'assainissement autonome.

En l'absence de réseau public d'assainissement **dans les secteurs Ui et Ubi**, ou dans l'attente de son extension **dans les secteurs de la zone U actuellement non desservis** à Germagny, Veigy (pour partie), Humilly (pour partie), L'Eluisset (pour partie) et telles qu'identifiées aux annexes sanitaires du P.L.U., toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, **à titre définitif dans les secteurs Ui ou Ubi, et transitoire dans la zone U, d'un dispositif d'assainissement autonome** conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U..

Les dispositifs installés, notamment en zone U, devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente ou être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Un pré-traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est systématiquement demandé pour les nouvelles implantations significatives (supérieures à 1 ha).

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un traitement préalable.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les rejets issus des piscines doivent être déchlorurés et raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.

### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure de travaux de réfection des voies ou de renouvellement ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

### **4.5 - Éclairage des voies :**

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **4.6 - Ordures ménagères :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

## **Article U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif **dans les secteurs Ui et Ubi**, ou dans l'attente de son extension **dans la zone U**, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U..

## **Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Les débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, les débords de toitures ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

### **6.1 - Règles générales :**

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de 18 mètres le long des RD 992, 18, 34 et 118. Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

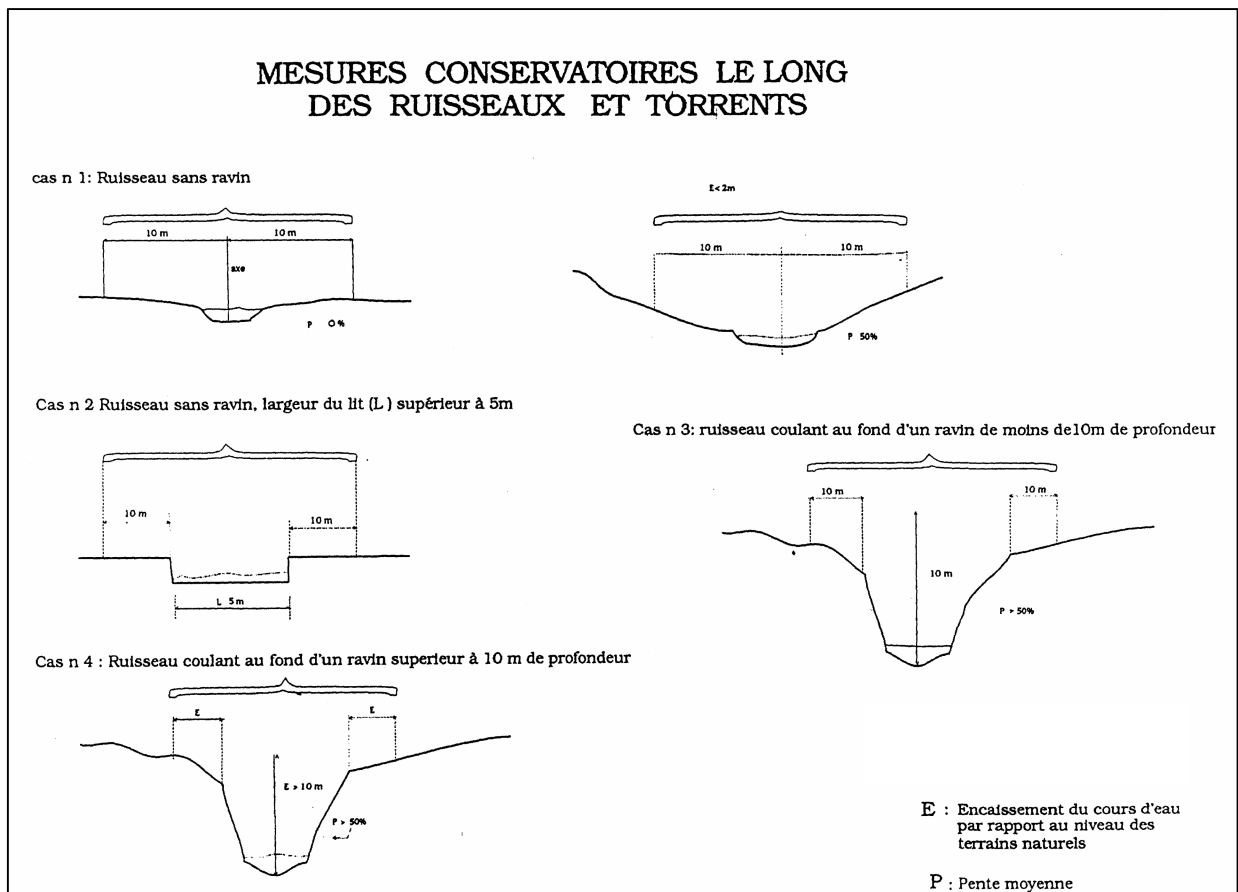
- en **zone U**, un recul minimum de 5 m.  
Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de cohérence de l'ordonnancement architectural.
- en **secteurs Ub, Ubi** et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur.  
Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie du centre et des hameaux traditionnels de la commune de Viry.

- **Sur les tènements fonciers concernés par un alignement architectural** indiqué au plan de zonage :
  - S'il est de **type 1**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement et en ordre continu, et ce d'une limite privative latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 m et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle un recul minimum de 3 m. Les façades des constructions pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif concerné, jusqu'à 4 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de la façade à l'alignement.
  - S'il est de **type 2**, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet alignement architectural et sur un linéaire de 65% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les balcons, encorbellements, marquises et saillies à conditions que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m et la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol du domaine public.

Cas particulier :

- **Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.



- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## **Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, la disposition qui précède ne s'applique pas en cas d'implantation en limite de propriété.

### **7.1 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- un recul minimum de 4 m en **zone U** ;
- un recul minimum de 3 m dans les **secteurs Ub** et **Ubi**,

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage ;
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

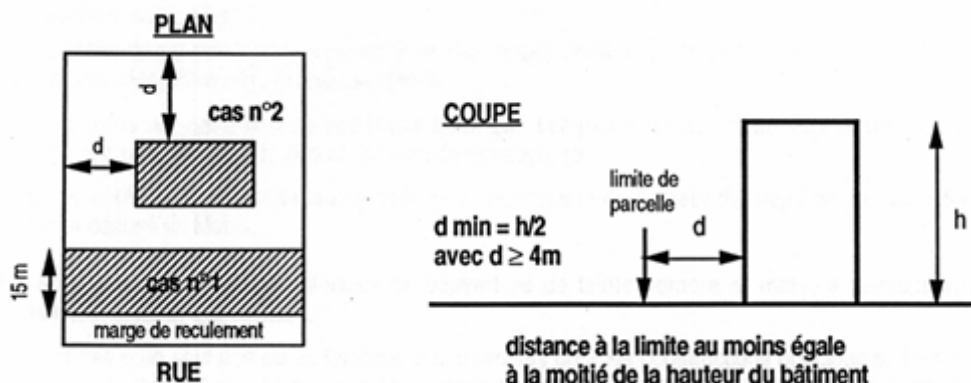
Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.
- Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- En outre, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.

Cas particulier pour les tènements fonciers concernés par un alignement architectural de type 1 indiqué au plan de zonage :

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu au droit de cet alignement, et ce d'une limite privative latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 m et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle un recul minimum de 3 m.
- Au-delà de cette profondeur de 15 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Ces dispositions ne concernent pas l'implantation des constructions annexes non accolées dans les conditions définies à l'article 7.1 ci-dessus.

### **Article U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions est libre.

### **Article U9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

Cette disposition ne concerne pas les annexes fonctionnelles des constructions existantes.

### **Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

#### **10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- 09 m en **zone U** ;
- 16 m dans les **secteurs Ub** et **Ubi** ;
- 16 m pour les **équipements publics et constructions d'intérêt général** ;

ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme : compte-tenu des caractéristiques du bâti existant, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 12,50 m ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

## **Article U11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.
- Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).
- Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### **11.2 - Façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, en cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :

- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront exécutés "en beurrant" et seront lissés ou légèrement grattés.
- Les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas.
- La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.
- Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à bardage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- Les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).
- Les volets seront en bois et à battants :
  - soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites),
  - soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée.
- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.
- En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :
  - soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
  - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).
- L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés sont interdits.

### **11.3 - Toitures :**

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute réhabilitation ou construction neuve. Toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

La pente des toitures doit être supérieure à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront

être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, etc.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge. Toutefois, l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction. La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment et le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

- Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge, toutefois, l'emploi du zinc patiné, cuivre, ou de l'ardoise peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture. Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture et sur un seul rang. Celles-ci sont interdites sur les croupes. Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières. Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.
- La pente des toitures doit être comprise entre 60 % et 90 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :

- Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.
- Une insertion au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
- Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

#### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable. A ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de

cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 1 m.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

- Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée : dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays.
- Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

### **11-5 - Antennes :**

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

- En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.
- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

## **Article U12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans les **secteurs Ub et Ubi** : 2 places par logement, dont une couverte.  
Par ailleurs, toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :
  - 2 places par logement.

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

Pour les constructions à usage de commerces ou d'activité commerciale liée à une activité artisanale :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N si la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
- 1 étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire si la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### **12.1 - Modalités d'application :**

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Dans les secteurs Ub et Ubi** et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre concernant le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées, sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

## **Article U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais, pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est notamment exigé, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé, soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5 % de sa surface et ce hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès ;
- sur la totalité des espaces libres non affectés, aménagé en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie (de calibre minimum de 14 ou 16 cm de périmètre) par 100 m<sup>2</sup> de surface libre ;
- les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie par tranche de 4 places de stationnement.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

Compte-tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façades de la construction et le domaine public dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****14.0 - Généralités :**

En **zone U**, le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser 0,25 pour l'habitat individuel et 0,30 pour l'habitat individuel groupé, semi-collectif et collectif.

**La règle définie ci-dessus ne s'applique pas aux cas suivants :**

- dans les **secteurs Ub** et **Ubi** ;
- pour les travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination) ;
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme ;
- pour les travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général.

## CHAPITRE I.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE « UE »**

### **Article liminaire**

→ **La zone UE** concerne des secteurs spécialisés réservés au service public ferroviaire et au domaine autoroutier.

→ Sont ainsi identifiés au sein de la zone UE :

- des secteurs **UEf** concernant les secteurs spécialisés et réservés au service public ferroviaire. Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer.
- des secteurs **UEr** concernant la zone réservée au domaine autoroutier et comprenant l'ensemble des emprises autoroutières (A 40).

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à des infrastructures routières ou ferroviaires et celles qui ne figurent pas à l'article UE2 ci-après.

**Article UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Rappels :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article UE11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Pour être admis, tout projet, y compris les occupations et utilisations du sol prévues ci-dessous, devra respecter les conditions définies à l'article UE4 relatives à l'assainissement des eaux usées.**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- a) Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- b) La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - qu'elle respecte les dispositions de l'article UE6 relatives au recul des constructions par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
- c) Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UE11-4.

**Sont admis dans le secteur UEf uniquement :**

- a) Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et qu'ils sont réalisés par l'exploitant.
- b) Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire et concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.
- c) Les aires de stationnement ouvertes aux usagers du service public ferroviaire.
- d) Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exercice des activités liées au service public ferroviaire.

**Sont admis dans le secteur UEr uniquement :**

- a) Les constructions, installations, dépôts et travaux de toute nature dans la mesure où ils se révèlent strictement nécessaires au fonctionnement des services autoroutiers :
  - distributeurs de carburants ;
  - magasins et restauration ;
  - hôtels ;
  - aires de jeux et de loisirs ;
  - bâtiments sanitaires ;
  - centre d'entretien ;
  - poste de Gendarmerie ;
  - stationnements ;
  - ouvrages de télédistribution.
- b) Les bâtiments d'intérêt général et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- c) Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exercice des activités liées au service autoroutier.

**Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles UE3 à UE14 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite** et **motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UE3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, d'enlèvement des ordures ménagères, et de tout véhicule technique communal ou communautaire.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une plate-forme d'au moins 8 m de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément faire demi-tour.

## **Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U., et au règlement communal du service de distribution de l'eau potable.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation efficace de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U..

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de type conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U..

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit récupérer ses eaux pluviales et de ruissellement sur son propre terrain. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, ces eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure de travaux de réfection des voies ou de renouvellement ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

### **4.5 - Éclairage des voies :**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### 4.6 - Ordures ménagères :

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

#### **Article UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **Article UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

##### 6.0 - Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Les débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

##### 6.1 - Règles générales :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de 18 mètres le long des RD 992, 18, 34 et 118.

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m.

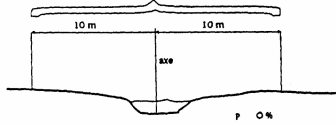
Cas particulier :

**Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

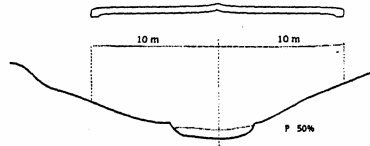
Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

MESURES CONSERVATOIRES LE LONG  
DES RUISSEAUX ET TORRENTS

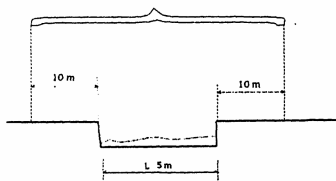
cas n 1: Ruisseau sans ravin



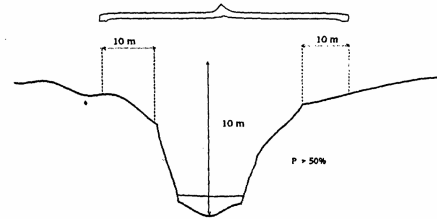
$E < 2m$



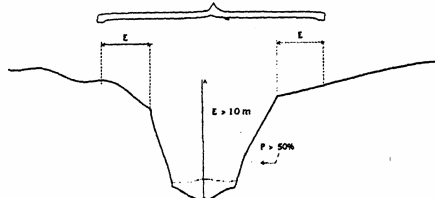
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



E : Encassement du cours d'eau par rapport au niveau des terrains naturels

P : Pente moyenne

**Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou service autoroutier.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

**7.1 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 4 m.

**7.2 - Cas particulier :**

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

## **Article UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions est libre.

## **Article UE9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **Article UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.0 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

### **10.1 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, n'est pas réglementée mais devra cependant être adaptée à l'usage et s'intégrer à l'environnement considéré.

## **Article UE11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### **11.2 - Façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

### **11.3 - Toitures :**

Les matériaux et les teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les polycarbonates translucides ainsi que les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.

Le fibrociment ou le polyester ondulé est interdit.

### **11.4 - Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment routière ou ferroviaire.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

## **Article UE12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage de logement de fonction, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas de constructions non prévues ci-dessus, il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

**Dans la zone Uef :** Pour les marchandises transportées par voie ferroviaire, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du Chemin de fer, il doit être aménagé, sur ces emplacements, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

### **Article UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

#### **13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

#### **13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et devra rester compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation du service public ferroviaire et autoroutier.

En tout état de cause, les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées.

Les plantations d'arbres et arbustes, en limite de propriété ou à proximité des bâtiments, doivent faire partie intégrante du projet architectural.

Compte tenu de la pente naturelle du site, les murs de soutènement sont autorisés, à condition que leur hauteur soit proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes pourront être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités ou dépôts.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## CHAPITRE I.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE « UX »**

### Article liminaire

- **La zone UX** est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques existantes aux lieux-dits "Les Tattes" et "Les Grands Champs Sud".

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis certaines exceptions).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Rappel :** Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles UX1 ou UX2 ci-après est admise sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles UX3 à UX14 du présent règlement.

### **Article UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation spécifique de la zone telle que précisée ci-avant, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article UX2 ci-après, et notamment :

- a) Toute construction à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article UX2 ci-après ;
- b) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- c) Les affouillements et exhaussement de sol ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article UX2 ci-après ;
- d) Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 443-2 du Code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- e) Les garages collectifs de caravanes ;
- f) Les terrains de campings, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- g) Les constructions agricoles ;
- h) Les activités commerciales ne répondant pas aux conditions mentionnées à l'article UX2 ci-après.

### **Article UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Rappels :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de "ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article UX11.5 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- a) Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) ne sont admis que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.
- b) La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition :
  - que ledit bâtiment ait été régulièrement édifié,
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.
- c) Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UX11.5.
- d) Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :
  - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
  - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
  - leur S.H.O.N. ne dépasse pas 25 % de la Surface Hors Œuvre Nette du bâtiment, avec un maximum de 120 m<sup>2</sup>.
- e) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation préexistantes, ainsi que les annexes fonctionnelles liées à cette occupation.
- f) Les activités commerciales, dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou industrielle et où leur surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

**Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles UX3 à UX14 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite** et **motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UX3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, et de tout véhicule technique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent faire aisément demi-tour.

### Article UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable (travail, repos, agrément), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U., et au règlement communal du service de distribution de l'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit récupérer ses eaux pluviales et de ruissellement sur son propre terrain. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, ces eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

#### **4.5 - Éclairage des voies :**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **4.6 - Ordures ménagères :**

Tout bâtiment doit être doté de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

#### **Article UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

#### **Article UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui ne devront pas dépasser 3,50 m par rapport à la façade concernée.

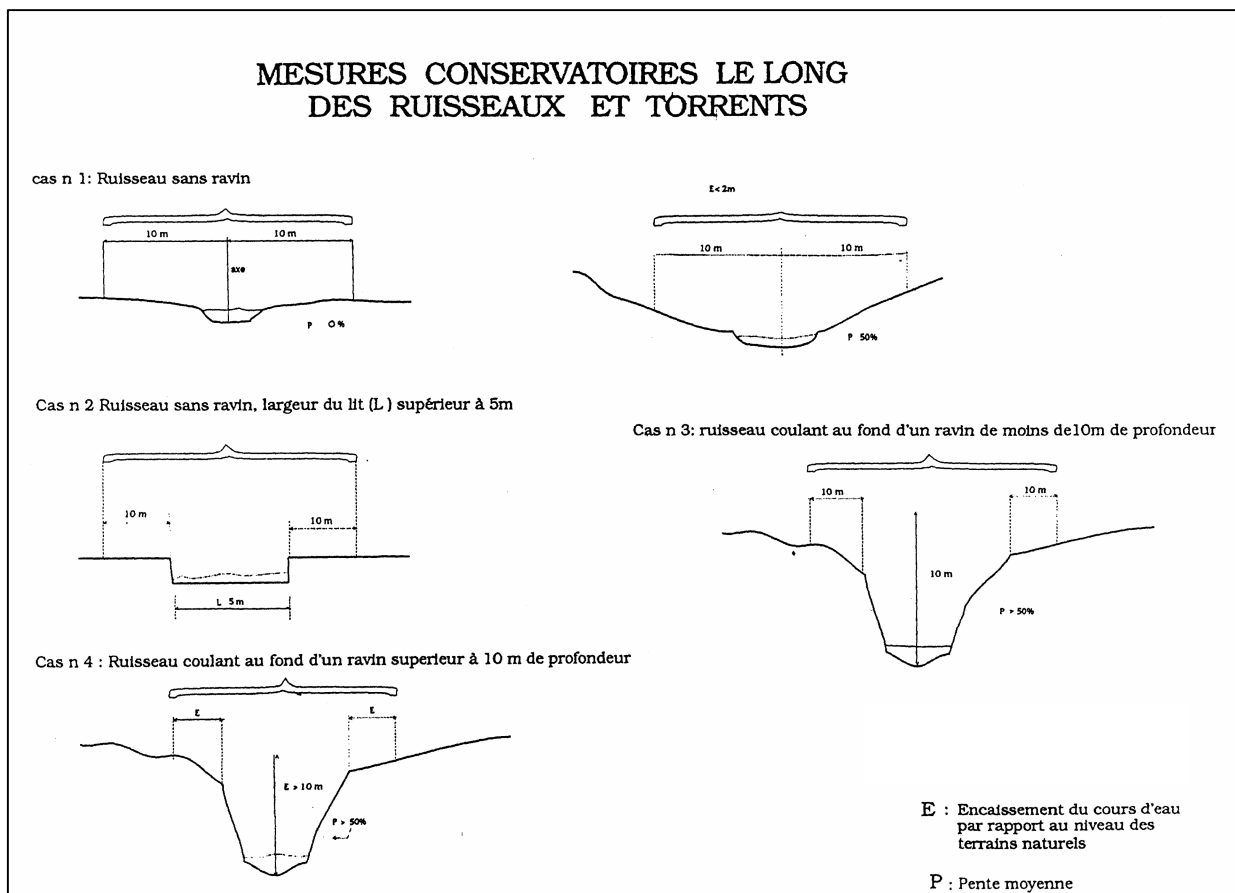
### 6.1 - Règle générale :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de 18 mètres le long des RD 992, 18, 34 et 118. Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m.

#### Cas particulier :

- **Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



## **Article UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui ne devront pas dépasser 1,50 m par rapport à la façade concernée.

### **7.1 - Règle générale :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

### **7.2 - Cas particuliers :**

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

## **Article UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

## **Article UX9 - EMPRISE AU SOL<sup>7</sup>**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 0,40 pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>,
- 0,50 pour les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>,
- 0,60 pour les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **Article UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.0 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de

---

<sup>7</sup> C.E.S. : rapport entre la projection verticale de l'ensemble du bâtiment (à l'exception de ses parties entièrement enterrées) et la surface totale du terrain.

faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

### **10.1 - Règle générale :**

Sauf cas particuliers énoncés ci-après, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 12 m, sauf ouvrages et constructions techniques liés à la nature même de l'activité (ex : silo, centrale à béton, grue, portique...).

### **10.2 - Cas particuliers :**

En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

## **Article UX11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux, ainsi que des types de toitures spécifiques, innovants et adaptés devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

### **11.2 - Aspect des façades :**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.).

Les matériaux de façades, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonisent avec celui de la façade principale.

### **11.3 - Aspect des toitures :**

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, et de teinte gris moyen.

Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage (annexe accolée, appentis contigu, véranda) : dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.

Les polycarbonates translucides ainsi que les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.

Le fibrociment ou le polyester ondulé est interdit.

### **11.4 - Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins d'entretien ou de sécurité.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

## **Article UX12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins

des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, dans des parkings de surface ou des garages.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Tout m<sup>2</sup> dépassant le multiple de la tranche de S.H.O.N. précisée ci-dessous implique la réalisation d'une place entière.

### **12.1 - Règle générale :**

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce liées à une activité artisanale ou industrielle :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface accessible au public.

Pour toute autre construction ou installation :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite.

### **12.2 - Modalités d'application :**

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante : lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

### **Article UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 - Espaces aménagés ou plantés :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales, adaptées aux conditions du milieu, sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, 10 % du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagés en espaces verts.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

Les plantations d'arbres et arbustes, en limite de propriété ou à proximité des bâtiments, doivent faire partie intégrante du projet architectural.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces de terrain non affectées au stationnement ou à l'exercice de l'activité seront aménagées en espaces verts.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.



**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES D'URBANISATION FUTURE « AU »**



## CHAPITRE II.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « 1AU »

### Article liminaire

Les zones 1AU concernent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et d'équipement.

Ces zones sont localisées en continuité du chef-lieu ou des hameaux de VIRY.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmés à court terme.

Dans les secteurs où la réalisation du réseau d'assainissement collectif est prévue à court terme et dans l'attente de celui-ci, ne sont admises que les occupations du sol ci-après, ainsi que les dispositions des articles 1AU3 à 1AU14 du présent règlement, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur et des recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U. :

- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes (garages, abris de jardin, bûchers, pool house, barbecues, petites serres d'agrément et abris à chevaux) ;
- L'aménagement et la légère extension des constructions existantes.

**Lorsque l'assainissement collectif sera réalisé, l'ensemble des dispositions du présent règlement s'appliquera.**

**Enfin, les secteurs identifiés par un astérisque** (au présent règlement et aux documents graphiques) ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers **d'une opération d'aménagement d'ensemble** telle que définie par le Code de l'urbanisme (1AU\*), portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>8</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1AU1 ou 1AU2 ci-après est admise sans conditions particulières.

**Article 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les lotissements à usage d'activités ;
- b) Toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AU2 ci-après ;
- c) L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- d) Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- e) Les garages collectifs ;
- f) Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- g) Les garages collectifs de caravanes ;
- h) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- i) Les constructions agricoles nouvelles et les box à chevaux.

**Article 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Rappels :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 1AU11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

---

<sup>8</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'urbanisme.

**Sont admis sous conditions :**

- a) Les activités commerciales ou artisanales qui ont vocation de prestations de service de proximité et celle qui, par leur nature ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publiques ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- b) Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Les annexes fonctionnelles des constructions dans la mesure où elles sont assimilables à celle décrites ci-après : garage, abri de jardin, bûcher, « pool house », barbecue, petite serre d'agrément.

**Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

**Les secteurs identifiés par un astérisque** (au présent règlement et aux documents graphiques) ne peuvent être ouvert à l'urbanisation qu'au travers **d'opérations d'aménagement d'ensemble** telle que définies par le Code de l'urbanisme, et portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle d'opération d'aménagement.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

**Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles 1AU3 à 1AU14 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite** et **motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

**3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins :

- 4 m pour une construction. Celles de ces voies appelées à desservir plus de 4 logements ou de 2 propriétés individuelles ne pourront être inférieures à 6 m ;
- 6 m pour l'habitat individuel groupé, semi-collectif et collectif.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m et d'une pente inférieure à 3 % à partir de la chaussée publique.

## **Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U., et au règlement communal du service de distribution de l'eau potable

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente ou être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent ainsi être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Un pré-traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est systématiquement demandé pour les nouvelles implantations significatives (supérieures à 1 ha).

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les rejets issus des piscines doivent être déchlorurés et raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Éclairage des voies :**

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **4.6 - Ordures ménagères :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

### **Article 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux équipements publics ou constructions d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Les débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

#### **6.1 - Règles générales :**

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de 18 mètres le long des RD 992, 18, 34 et 118. Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter par rapport aux

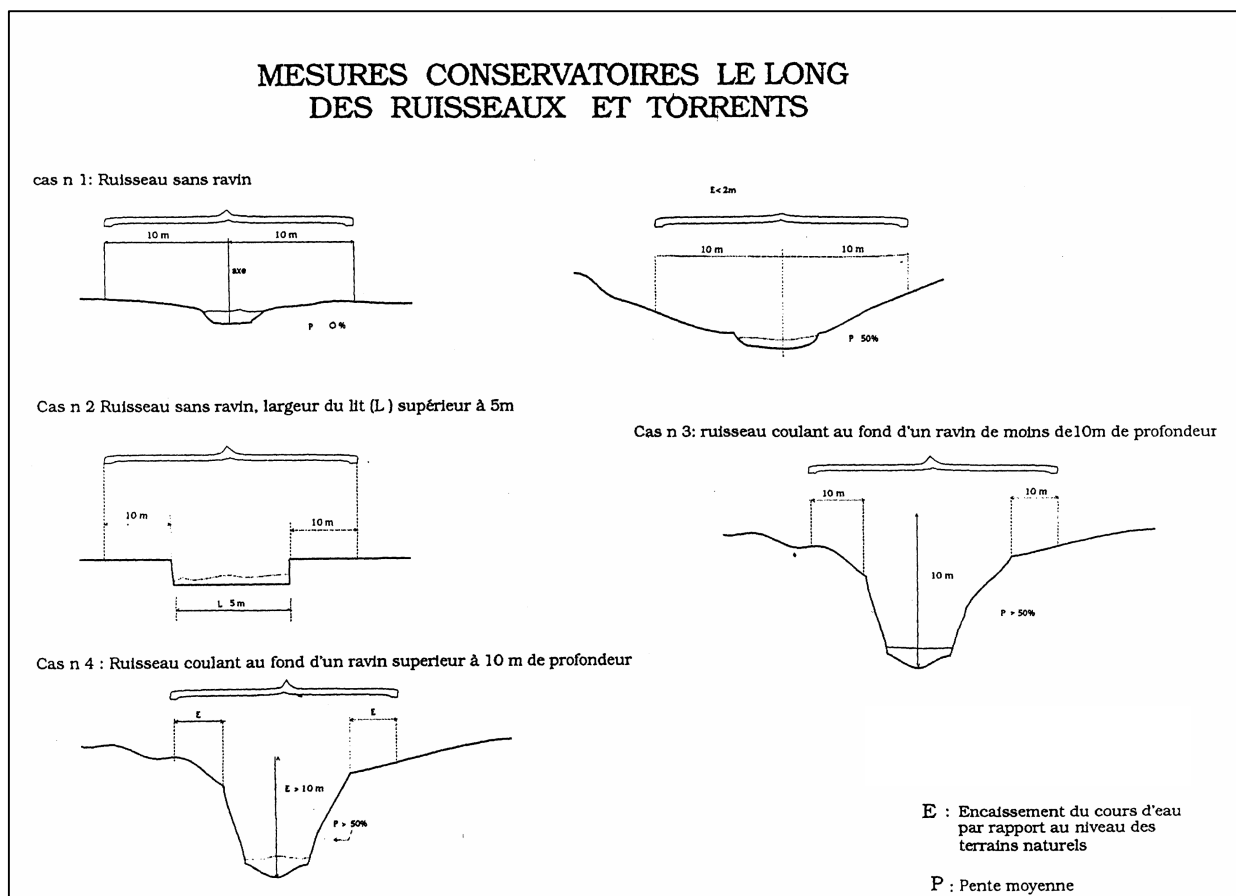
limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- pour l'habitat individuel et individuel groupé, un recul minimum de 5 m,
- pour l'habitat semi-collectif et collectif, soit un recul minimum de 3 m, soit les constructions doivent être implantées en limite.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de cohérence de l'ordonnancement architectural.

Cas particulier :

- **Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



## **Article 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

### **7.1 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- un recul minimum de 4 m.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

### **Article 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

### **Article 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **Article 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

#### **10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- 09 m pour l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé,
- 11 m pour l'habitat semi-collectif et collectif,
- 16 m pour les **équipements publics et constructions d'intérêt général**.

ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

### **Article 1AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### **11.2 - Façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### **11.3 - Toitures :**

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute réhabilitation ou construction neuve. Toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

La pente des toitures doit être supérieure à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, etc.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge. Toutefois, l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment et le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général : les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

#### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 1 m.

### **Article 1AU12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

#### **12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement, dont une couverte ;
- par ailleurs, toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues.

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Pour les constructions à usage de commerces ou d'activité commerciale liée à une activité artisanale :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N si la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
- 1 étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire si la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### **12.1 - Modalités d'application :**

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout ou en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

### **Article 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

#### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

#### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est notamment exigé, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé, soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5 % de sa surface et ce hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès ;
- sur la totalité des espaces libres non affectés, aménagés en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie (de calibre minimum de 14 ou 16 cm de périmètre) par 100 m<sup>2</sup> de surface libre ;
- les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie par tranche de 4 places de stationnement.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****Généralités :**

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser 0,25 pour l'habitat individuel et 0,30 pour l'habitat individuel groupé, semi-collectif et collectif.

La règle définie ci-dessus ne s'applique pas aux cas suivants :

- pour les travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination) ;
- pour les travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général.

## CHAPITRE II.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE « 1AUb »**

### **Article liminaire**

La zone 1AUb est une zone visant à conforter le bourg de VIRY. Elle concerne partiellement le périmètre de la ZAC créée à cet effet.

Au sein de cette zone sont délimités les secteurs opérationnels suivants tels que définis au document graphique :

- **Secteur S0** : secteur à vocation de réalisation d'un équipement public et de ses espaces d'accompagnement.
- **Secteur S1** : secteur à vocation dominante de logements collectifs, commerces, services, activités tertiaires. Ce secteur est divisé en 2 sous-secteurs à savoir le sous-secteur S1a correspondant à l'espace public, et le sous-secteur S1b pour le surplus.
- **Secteur S2** : secteur à vocation dominante de logements collectifs, commerces, services, activités tertiaires.
- **Secteur S3** : secteur à vocation dominante de logements collectifs et semi-collectifs.
- **Secteur S4** : secteur à vocation dominante de logements semi-collectifs et individuels groupés.

L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre de la procédure de « Z.A.C. du Centre » de Viry.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>9</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1Aub1 ou 1Aub2 ci-après est admise sans conditions particulières.

**Article 1Aub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sur l'ensemble de la zone,** sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1Aub2 ci-après ;
- b) L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- c) Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- d) Les garages collectifs ;
- e) Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- f) Les garages collectifs de caravanes ;
- g) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- h) Les constructions agricoles nouvelles et les box à chevaux ;
- i) **au sein des secteurs S3 et S4**, les activités commerciales ou artisanales ;
- j) **au sein du secteur S0**, les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans les occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur, tel que décrites à l'article 1Aub2 ci-dessous.

**Article 1Aub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Rappels :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 1Aub11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

<sup>9</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous conditions :**

- a) Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- b) Les annexes fonctionnelles des constructions dans la mesure où elles sont assimilables à celle décrites ci-après : garage, abri de jardin, bûcher, « pool house », barbecue, petite serre d'agrément, local à vélos.
- c) **Dans les secteurs S3 et S4**, les services qui, par leur nature ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publiques ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- d) **Dans le secteur S0**, les occupations et utilisations du sol correspondant à des équipements et services publics ou à des constructions d'intérêt général.

**Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

**La zone 1AUb** ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'au travers **une opération d'aménagement d'ensemble** telle que définie par le Code de l'urbanisme et portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle d'opération d'aménagement. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

**Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles 1AUb3 à 1AUb13 peuvent faire l'objet d'adaptations mineures**, (article L. 123 -1 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite** et **motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AUb3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

**3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour. Et de plus :

- Le positionnement des entrées des secteurs permettront l'accès aux voies externes en respectant les exigences en matière de sécurité routière,
- Les accès devront se réaliser sans notables modifications des liaisons modes doux existants ou en cours de réalisation et accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- Dimensions des accès : les accès se feront par une plateforme d'accès de 5 ml à 5.5 de large, d'une profondeur minimale de 6 ml et d'une pente maxi de 4% accompagnés d'un trottoir de 1.4 ml minimum de large.

Les présentes dispositions de l'article 1AUb3 s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone, à l'exception du sous-secteur S1a et du secteur S2 dans lesquels, la largeur et la pente des accès seront déterminées selon la typologie des lieux et la densité des constructions.

**Article 1AUb4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U., et au règlement communal du service de distribution de l'eau potable.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

**4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

**4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente ou être absorbées en totalité sur le terrain.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Toutes les dispositions doivent ainsi être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Un traitement préalable qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est systématiquement demandé pour les nouvelles implantations significatives (supérieures à 1 ha).

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé chloration.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Éclairage des voies :**

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **4.6 - Ordures ménagères :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

Les présentes dispositions de l'article 1AUb4 s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone.

#### **Article 1AUb5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **Article 1AUb6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

**Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.**

Ne sont pas concernés les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux équipements publics ou constructions d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Pour l'application des dispositions du 6.1.A du présent article, les débords de toitures, balcons, saillies, encorbellement ainsi que les éléments de façades nécessaires aux économies d'énergie (capteurs solaires, brises soleil par exemple) ne seront pas pris en compte pour l'alignement dès lors que :

- Leur saillie ne dépasse pas 1,5 ml de la façade,
- Leur hauteur au sol du domaine public soit supérieure ou égal à 4,5 ml.

## 6.1 - Règles générales :

### A. Implantations

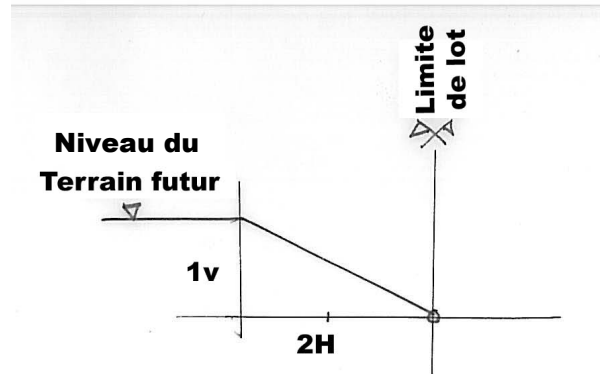
**En cas d'existence d'un polygone d'emprise maximum indiqué au document graphique de zonage, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur de ce polygone.**

Dans les autres cas, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 mètres linéaires.

### B. Nivellement des terrains futurs

Les raccordements aux limites des emprises publiques de voies existantes ou futures se feront dans la zone de 3 mètres selon les prescriptions suivantes :

- Assurer le raccordement au profil de la voirie par un talus d'une pente maximum de 1v pour 2H (une unité verticale pour 2 unités horizontales),
- Etre végétalisée, ou aménagée conformément à l'art 1Aub13 du présent règlement,
- Toutefois les éléments d'aménagements paysagers, d'espaces collectifs ou de parkings pourront être établis dans cette zone sous réserve de ne comporter aucun élément maçonné et respecter les prescriptions ci-dessus.



Les présentes dispositions de l'article 1Aub6 s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone, à l'exception du sous-secteur S1a et du secteur S2 : étant donné le positionnement urbain dense de ces secteurs, le raccordement des constructions en limite des emprises publiques prévu au point 6.1.B de cet article, s'il se fait par des murs bahuts, ceux-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 5 ml.

## **Article 1Aub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### 7.0 - Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, pour lequel il n'est pas fixé de conditions de retrait.

Pour l'application des dispositions du 7.1.A du présent article, les débords de toitures, balcons, saillies, encorbellement ainsi que les éléments de façades nécessaires aux économies d'énergie (capteurs solaires, brises soleil par exemple) ne seront pas pris en compte pour le retrait dès lors que leur saillie ne dépasse pas 1.5 ml de la façade.

## 7.1 - Règles générales :

### A - Implantations

En cas d'existence d'un polygone d'emprise maximum indiqué au document graphique de zonage, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur de ce polygone. Toutefois, cette disposition ne concerne pas les stationnements enterrés ou semi-enterrés et les édifices nécessaires à leur fonctionnement (ex ventilation).

Dans les autres cas, les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des propriétés privées voisines, un recul minimum de 3 mètres linéaires.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

**Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.**

### B - Nivellement des terrains futurs

Les raccordements des terrains futurs aux limites des terrains des propriétés voisines devront :

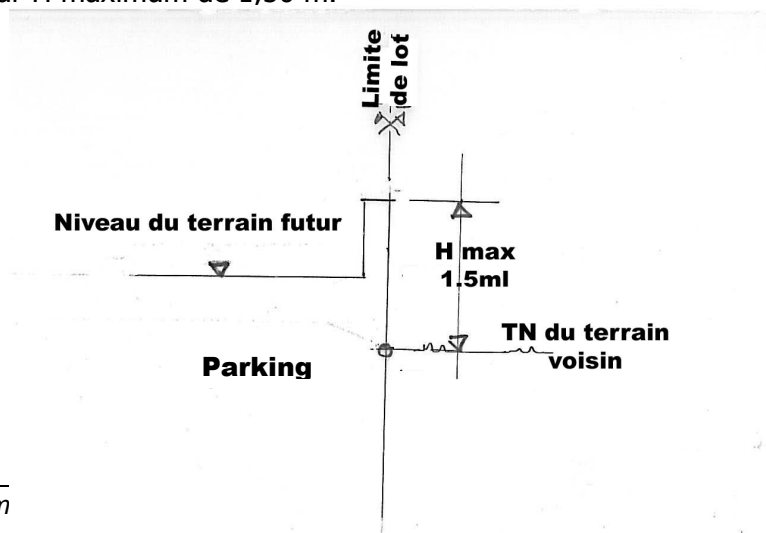
- assurer le raccord par un talus de pente maximale 1v/2H (une unité verticale pour 2 unités horizontales),
- être végétalisées ou aménagées conformément à l'art 1AUb13 du présent règlement,
- ou conformes aux prescriptions du point 7.2 du présent article dans le cas de stationnements enterrés ou semi-enterrés.

## 7.2 - Stationnements enterrés ou semi enterrés :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions et ouvrages nécessaires aux stationnements de véhicules qui sont enterrés ou semi-enterrés.

### A - Stationnement enterré

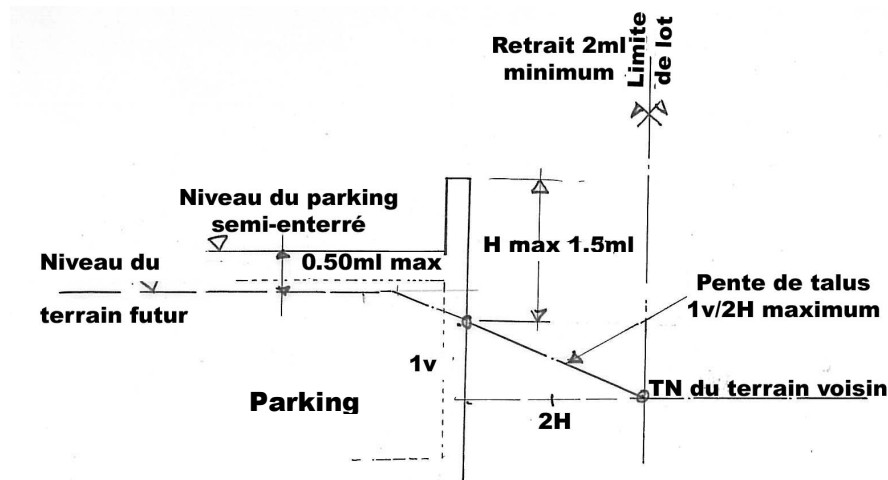
Il doit être réalisé entièrement sous le terrain futur du lot et pourra être établi jusqu'en limite de propriété raccordé aux lots voisins par un mur bahut d'une hauteur H maximum de 1,50 m.



## B - Stationnement semi-enterré

Il sera autorisé en dépassement maximum de 0,5 ml du niveau du terrain futur du lot et raccordé aux lots voisins par :

- un recul minimal de 2 ml par rapport à la limite du lot voisin ;
- un raccordement par un mur bahut de 1.50 ml de hauteur maximale et une pente de raccordement au terrain du lot voisin de 1v/2H (une unité verticale pour 2 unités horizontales) au maximum ;
- une végétalisation selon l'art 1Aub13 du présent règlement.



Conformément à l'art R123-10.1 du Code de l'urbanisme des présentes règles s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette de la construction ainsi qu'aux limites des terrains issues des divisions.

Les présentes dispositions de l'article 1Aub7 s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone, à l'exception du sous-secteur S1a et du secteur S2 : étant donné le positionnement urbain dense de ces secteurs, le raccordement des terrains futurs des lots aux limites des propriétés voisines, prévu aux points 7.1.B et 7.2 de cet article pourront se réaliser par des murs bahuts ; ceux-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 5 ml.

### **Article 1Aub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

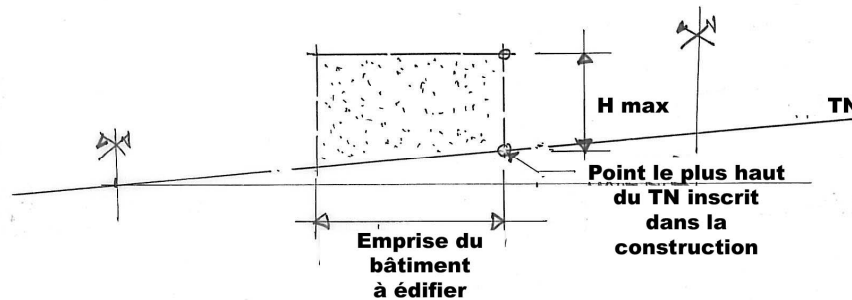
### **Article 1Aub9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## Article 1AUb10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Généralités :

La hauteur maximale d'un bâtiment est prise au point le plus haut comprise dans l'emprise du bâtiment à édifier et ne peut être supérieure en tout point de celui-ci.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères) ni aux ouvrages nécessaires aux économies d'énergies (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, éolienne, brise-soleil etc).

### 10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

Dans les secteurs	<b>S0</b> :	<b>15 m</b>	
	<b>S1</b> :	<b>18 m</b>	avec un maximum de <b>R+4</b>
	<b>S2</b> :	<b>18 m</b>	avec un maximum de <b>R+4</b>
	<b>S3</b> :	<b>15 m</b>	avec un maximum de <b>R+3</b>
	<b>S4</b> :	<b>12,5 m</b>	avec un maximum de <b>R+2</b>

### 10.3 - Adaptation des sols :

Les variations de niveaux du terrain aménagé futur par rapport au terrain naturel sont fixées à un maximum de + ou – 2 ml en remblais et déblais.

Les présentes dispositions de l'article 1AUb10 s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone.

## Article 1AUb11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités :

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'évolution de l'architecture vers une conception de qualité environnementale et l'utilisation d'énergies renouvelables est préconisée.

De ce fait, l'architecture contemporaine devra cohabiter avec l'architecture traditionnelle environnante à laquelle on pourra se référer.

### **11.1 - Implantation et volume :**

Les volumétries seront de formes simples et d'une bonne compacité.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### **11.2 - Façades :**

La clarté et la simplicité des volumes, ainsi que la bonne tenue générale des compositions et expression de façade, devront permettre d'offrir une vision d'ensemble cohérente et forte, découlant de la mise en œuvre de démarches environnementales, dans le respect du site.

Les façades devront être traitées avec soin et refléter l'identité du lieu.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

### **11.3 - Toitures :**

Les toitures pourront être de types contemporains tournés vers la qualité environnementale du bâti et les économies d'énergies constitués :

- de toitures terrasses végétalisées,
- de toitures à un pan ou multi pans supportant des capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, éolienne, etc., comportant ou non des terrasses végétalisées de liaison,

ou conformes aux types traditionnels à 2 pans dominants.

## **A - Toitures de type environnemental contemporain**

### 1. Toitures terrasses

Les toitures végétalisées seront préconisées en tant que 5° façade

- Elles devront au minimum être traitées en « végétalisation extensive » à l'exception des édicules techniques (locaux VMC, ascenseur, etc.) dans la limite de 10% de la surface totale des toitures-terrasses. Dans ce cas, elle devrait être au maximum revêtue d'une étanchéité auto protégée de teinte gris-vert.
- Les pentes ou reliefs de toitures devront être visuellement contenus par des acrotères verticaux ou horizontaux, des prolongements de casquettes ou auvents horizontaux.
- Les éléments ponctuels tels que verrières, sheds, auvents, etc. pourront déroger à cette règle.

### 2. Toitures à un pan ou multi-pans

- Les toitures à un pan ou multi-pans seront autorisées dans le cadre de bâtiment à caractères environnementaux et dans le cadre d'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, thermique, photovoltaïque, éolienne...) Dans ce cas, leur pente ne sera pas limitée.
- Les matériaux et procédés de couvertures de qualité environnementale sont préconisés.
- Les terrasses éventuelles de liaison seront végétalisées et traitées comme il l'a été décrit au point précédent.

**B - Toitures traditionnelles**

- Elles seront composées de plusieurs pans dont deux pans dominants. Le faitage sera établi sur la longueur du bâtiment. La pente de toiture sera alors supérieure à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes.
- Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge ; toutefois, l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

**11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais en cas de réalisation, elles seront constituées par des haies à essences variées, en évitant les implantations systématiques et répétées.

En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les présentes dispositions de l'article 1AUb11 s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone.

**Article 1AUb12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES****12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement, dont :
  - dans les secteurs **S1** et **S2**, 1,5 places couvertes pour les constructions concernées par le polygone d'emprise et 1 place couverte pour les autres constructions ;
  - dans les secteurs **S3** et **S4**, 1 place couverte.
- Par ailleurs, toute opération d'habitat collectif ou individuel devra disposer de locaux spécifiques pour le stationnement des deux roues.
  - ces locaux devront être positionnés judicieusement entre l'accès des bâtiments et les espaces du terrain, dédiés aux modes doux, reliés à ceux du domaine public et intégrés aux bâtiments ou en annexes externes. Leur dimension minimale sera de 1.0 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services :

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Pour les constructions à usage de commerces ou d'activité commerciale liée à une activité artisanale :

- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N si la surface de vente est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> ;
- 1 étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire si la surface de vente est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

### **12.1 - Rationalisation et qualité des espaces de stationnements et circulations automobiles**

La rationalisation des parkings et circulations, leur proximité du ou des accès, la nature poreuse de certaines surfaces, sont préconisées, afin de réduire, les ruissellements excessifs qui en découlent.

### **12.2 - CEG : coefficient « d'espace gris »**

Afin de limiter les nuisances liées au surdimensionnement des espaces extérieurs, voués au stationnement et à la circulation automobile et par conséquent, l'impact sur la gestion des eaux pluviales qui y est lié, le **CEG est limité à 0,25**.

Sont considérés comme « espaces gris », toutes les surfaces destinées au stationnement ou à la circulation automobile dont les revêtements ou couches de roulements sont constitués de tapis étanches, types enrobés, asphalte semi-pénétrations, etc. et sur laquelle l'eau ruisselle.

### **12.3 - Modalités d'application :**

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout ou en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

Les présentes dispositions de l'article 1AUb12 s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone, à l'exception du sous-secteur S1a et du secteur S2 : étant donné le positionnement urbain dense de ces secteurs, le CEG est porté à 0,30 maximum.

## **Article 1AUb13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Cette volonté comportera pour les futurs acquéreurs de terrain l'obligation de réfléchir sur leur propre aménagement.

Il sera notamment exigé :

- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales ;
- une arborisation cohérente :
  - o feuillus en face sud, est, ouest,
  - o résineux ou persistants au nord, nord est, nord ouest.
- à raison d'un arbre de moyennes ou hautes futaies (calibre minimal 14 ou 16 cm) pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres :
  - o un arbre de haute ou moyenne futaie par tranche de 4 places de stationnement,

- toutes les surfaces non affectées à la voirie ou aux espaces verts devront être traitées en espaces collectifs (aire sablée, espace piétonnier, piste cyclable, aires de jeux, etc.) participant à la structuration du paysage environnemental et à la qualité des projets et seront de ce fait, intégrées dans le calcul du CEV
- Dans la mesure du possible, des ouvrages de rétention, des modelages de sol, noues en sol assurant un complément de rétention aux ouvrages du domaine public sont préconisés.

### **13.3 - CEV : coefficient d'espaces verts**

Afin de garantir une végétalisation cohérente des secteurs :

- Le **CEV sera de 0,40 au minimum**,
- Avec un minimum de surface végétalisée d'un seul tenant de 30% du lot.

Les présentes dispositions de l'article 1AUb13 s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone, à l'exception du sous-secteur S1a et du secteur S2 : étant donné le positionnement urbain dense de ces secteurs, le CEV est porté à 0,15 minimum.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUb14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour chaque secteur S1, S2, S3, S4 indiqué au document graphique, le C.O.S. autorisé correspond à la S.H.O.N. suivante :

- Secteur **S1** : **13 500 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N.
- Secteur **S2** : **1 950 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N.
- Secteur **S3** : **14 950 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N.
- Secteur **S4** : **4 450 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N.

Dans le secteur **S0**, le C.O.S. n'est pas réglementé.

## CHAPITRE II.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « 2AU »

### **Article liminaire**

Les zones 2AU concernent secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, mais dont l'urbanisation future n'est envisagée qu'à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- **Insuffisance des équipements existants à la périphérie immédiate des secteurs concernés pour les zones 2AU de Veigy, La Rippe, Germagny :**

Il s'agit ici d'un manque en matière d'assainissement collectif. L'urbanisation des ces secteurs est donc conditionnée à la réalisation, par la collectivité gestionnaire, du réseau d'assainissement. Cette réalisation est prévue durant la durée de vie du P.L.U. mais à une date qui pourra varier de plusieurs années.

Ces zones 2AU ont une vocation dominante d'habitat.

- **Rôle stratégique de certaines zones 2AU : confortation future du bourg centre de Viry en ce qui concerne la zone 2AU de l'Eluiset, et en matière de développement économique en ce qui concerne la zone 2AU des Grands Champs Sud.**

L'urbanisation de ces deux secteurs est donc conditionnée à la maturation préalable de projets d'aménagement globaux et cohérents (en termes de programme et de forme urbaine), qui donneront par la suite lieu à des opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Phase ultérieure du projet de Z.A.C. du centre** (pour environ 31 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.).

**Ces zones 2AU sont pour l'instant inconstructibles, jusqu'à une modification du P.L.U.**, qui en précisera les conditions et les règles d'ouverture à l'urbanisation.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol, sauf celles autorisées à l'article 2AU2 ci-après.

**Article 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Rappels :**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Sont admis sous les conditions suivantes :**

- a) Les clôtures, aux conditions prévues à l'article 2AU11 du règlement ;
- b) Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- c) Les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ;
- d) Les aires de stationnement publiques ;
- e) Les aires de stockage non couvertes.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Les articles 2AU3 à 2AU10 ne sont pas réglementés.**

**Article 2AU11 - ASPECT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,70 m.

**Les articles 2AU12 à 2AU14 ne sont pas réglementés.**



TITRE III  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
**ZONES AGRICOLES « A »**

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

### Article liminaire

#### **Quant à l'étendue de la Zone A :**

Le législateur, en créant une zone A distincte des zones N, a voulu mettre l'accent sur le potentiel de production de certaines parties du territoire.

D'autre part, à Viry, le diagnostic agricole a révélé une agriculture dynamique et pérenne, et le P.A.D.D., dans ses orientations générales, a souligné **l'intérêt de préserver la valeur économique** des terres agricoles de la commune.

**Ces deux éléments amèneront à retenir une application assez large de zone A.**

#### **Quant aux constructions nécessaires à l'activité agricole :**

Elles pourront être autorisées dans cette zone, **à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.**

Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, sont **interdites, dans les secteurs repérés au plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme** pour leur sensibilité paysagère en cohérence avec l'étude paysagère réalisée dans le diagnostic.

#### **Enfin, quant aux constructions existantes dans la zone A :**

Le patrimoine rural bâti d'origine agricole, qui a été identifié dans le diagnostic et dont le P.A.D.D. préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré au plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.

Pour ce patrimoine et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après. En outre, il est soumis au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2 ci-après.

### **Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Rappels :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article A11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7<sup>o</sup> du Code de l'urbanisme :
  - tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.<sup>10</sup>
  - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) 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.<sup>11</sup>

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- a) Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'activité agricole, ou arboricole, sous réserve que leur implantation dans la zone

<sup>10</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>11</sup> Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

soit reconnue indispensable à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- b) Les bâtiments destinés, par le producteur, au stockage de son matériel agricole ou de ses récoltes, à la condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou à condition de justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- c) Les constructions nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou d'urbanisation future et d'une localisation adaptée au site.
- d) Les serres et tunnels sous réserve qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.
- e) Les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone, sous réserve :
  - de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité ;
  - que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et forme un ensemble cohérent avec ces derniers ;
  - que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- f) Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, sous réserve d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.
- g) Les box à chevaux indépendants d'une surface inférieure à 35 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. dans la mesure où ils sont situés à proximité d'une construction préexistante et qu'ils ont un but de loisir non commercial.
- h) L'élevage et la pension d'animaux de compagnie, sous réserve que ces activités s'exercent à partir de bâtiments existants et respectent la réglementation applicable en matière d'implantation par rapport aux zones urbaines ou d'urbanisation future.
- i) Les annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolé à l'un de ces bâtiments.
- j) Toute construction traditionnelle et tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté d'intérêt architectural ou patrimonial, dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège

équestre, box à chevaux, etc.), dans la mesure où :

- les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement ne dépassent pas 360 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole,
  - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.,
  - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
  - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques,
  - les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées soient implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.
- k) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt général telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- l) Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone.
- m) Les aménagements légers de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- n) La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
- que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone ou dans le secteur considéré,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- o) Les clôtures, dans les conditions définies à l'article A11.4.

**Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles A3 à A14 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite** et **motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publique.

### Article A4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U., et au règlement communal du service de distribution de l'eau potable.

L'utilisation de ressources en eau, autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage), peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de type conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U..

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

#### 4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales les eaux doivent, soit être

évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **Article A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

#### **Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

#### **6.1 – Implantation :**

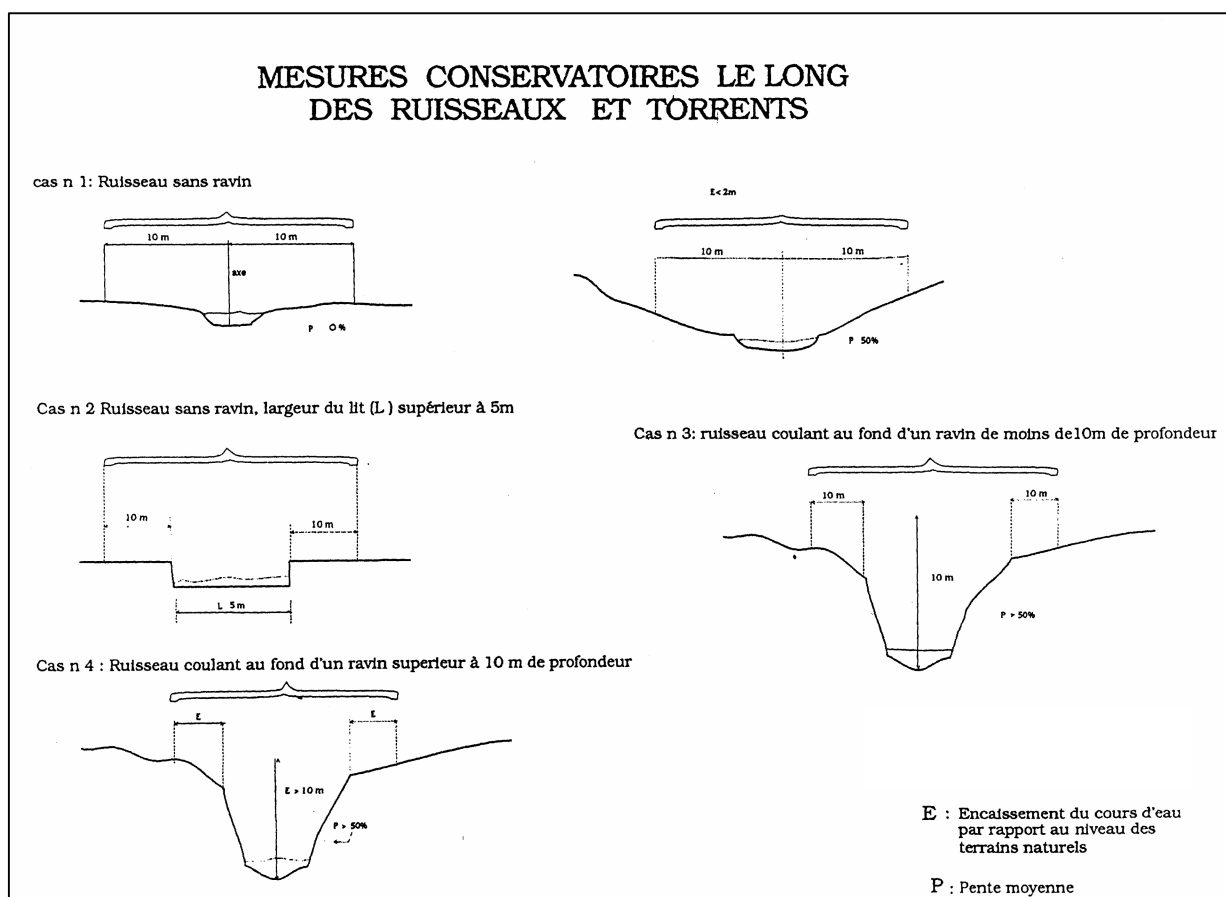
Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un

recul de 18 mètres le long des RD 992, 18, 34 et 118. Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### Cas particulier :

- **Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



### **Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

Les constructions nouvelles admises dans la zone doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines, un recul de :

- 3 m pour les bâtiments d'habitation,
- 5 m pour les bâtiments agricoles.

**Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 – Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

**10.2 – Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions n'est pas limitée, à l'exception des constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles, dont la hauteur maximum ne doit pas dépasser 9 m.

En tout état de cause, la hauteur des autres constructions devra être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser le faitage du bâtiment existant.

**Article A11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 – Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### **11.2 - Façades :**

#### 11.2.1 Pour les bâtiments agricoles :

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

#### 11.2.2 Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

Les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

#### 11.2.3 Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront exécutés "en beurrant" et seront lissés ou légèrement grattés.

Les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.

Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.

Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en bois, à bardage simple, soit en ferronnerie ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.

Les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc.).

Les volets seront en bois et à battants, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, notamment

pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée.

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés sont interdits.

### **11.3 - Toitures :**

#### **11.3.1 Pour les bâtiments agricoles :**

Les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

#### **11.3.2 Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :**

Les règles applicables sont celles de la zone U.

#### **11.3.3 Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :**

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge ; toutefois, l'emploi du zinc patiné, cuivre, ou de l'ardoise peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture. Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture et sur un seul rang. Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières. Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

La pente des toitures doit être comprise entre 60 % et 90 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

#### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

#### **Article A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

#### **Article A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

##### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

##### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause et pour les constructions agricoles :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès ;
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles ;
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière ;
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ;
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés).

Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

Les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE IV  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
**ZONES NATURELLES « N »**

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

### Article liminaire

**La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :**

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espace naturel.

On peut distinguer, **dans le cas de Viry, cinq sous-secteurs de la zone N pour lesquels il s'est révélé nécessaire de différencier le règlement :**

- **Nh** : secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zones **h**umides).
- **Ns** : secteur réservé aux équipements **s**portifs et de loisirs.
- **Nd** : secteur de gestion du bâti **d**ispersé (récent) existant au sein d'espaces agricoles ou naturels.
- **Ngv** : secteur d'une aire d'accueil des **g**ens du **v**oyage.
- **Nx** : secteur de gestion des installations et constructions liées au fonctionnement et à l'extension de l'activité économique existante.

Enfin, le **patrimoine rural bâti d'origine agricole**, qui a été identifié dans le diagnostic et dont le P.A.D.D. préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré au plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.

Pour ce patrimoine et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après. En outre, il est soumis au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 ci-après.

Dans le secteur Nh en particulier, tous travaux et installations, publics ou privés, susceptibles de modifier trop sensiblement l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte à la spécificité du site sont interdits, et notamment drainages ou remblais.

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

#### **Rappels :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article N11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :
  - Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.<sup>12</sup>
  - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) 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.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>13</sup> Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous conditions :**

- a) Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou technologiques ;
- b) Les constructions et équipements publics à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel ;
- c) Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité forestière ;
- d) Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré ;
- e) Toute construction traditionnelle et tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté d'intérêt architectural ou patrimonial, dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...), dans la mesure où :
  - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement ne dépassent pas 360 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole,
  - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.,
  - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
  - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques,
  - les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées soient implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le sous-secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt général telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- g) Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un

aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

- h) La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
- que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone ou dans le secteur considéré,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

**Sont admis, dans le secteur Nh uniquement :**

- a) Les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avéreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.
- b) Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.
- c) Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.
- d) Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.
- e) Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

**Sont admises, dans le secteur Nd uniquement :**

- a) L'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions existantes, dans la mesure où ladite extension :
  - est édifiée dans les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal,
  - respecte les conditions fixées ci-après par l'article N6.

Le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de cette extension seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'impact de ladite extension dans le paysage et l'environnement agricoles ou naturels.

- b) Les annexes fonctionnelles des constructions existantes, dans la mesure où elles sont situées à proximité immédiate desdites constructions.
 

Le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de ces annexes seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'impact de ladite extension dans le paysage et l'environnement agricoles ou naturels.
- c) La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée (s'il avait été régulièrement édifié) dans l'enveloppe du volume ancien, à condition :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur considéré,

- que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- qu'elle respecte les conditions fixées par l'article N11,

et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Sont admises, dans le secteur Ns uniquement :

- a) Les constructions et installations légères, ainsi que les équipements publics, nécessaires et liés aux activités sportives ou de loisirs de plein air (sanitaires, buvette, club-house, gradins ...), ou encore de nature socioculturelle, dans la mesure où :
  - ils sont situés à proximité des constructions et installations préexistantes,
  - aucun hébergement n'est créé.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public.
- c) Les clôtures, dans les conditions définies à l'article Ns11.4.

Sont admis, dans le secteur Ngv uniquement :

- a) Les constructions, annexes, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil réservée aux gens de voyage.

Sont admis, dans le secteur Nx uniquement :

- a) Les installations et constructions liées au fonctionnement et à l'extension de l'activité économique existante.

### **Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles N3 à N14 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite** et **motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publique.

### Article N4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U., et au règlement communal du service de distribution de l'eau potable

L'utilisation de ressources en eau, autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage), peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U..

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales les eaux doivent, soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### **4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

### **Article N5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

### **Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

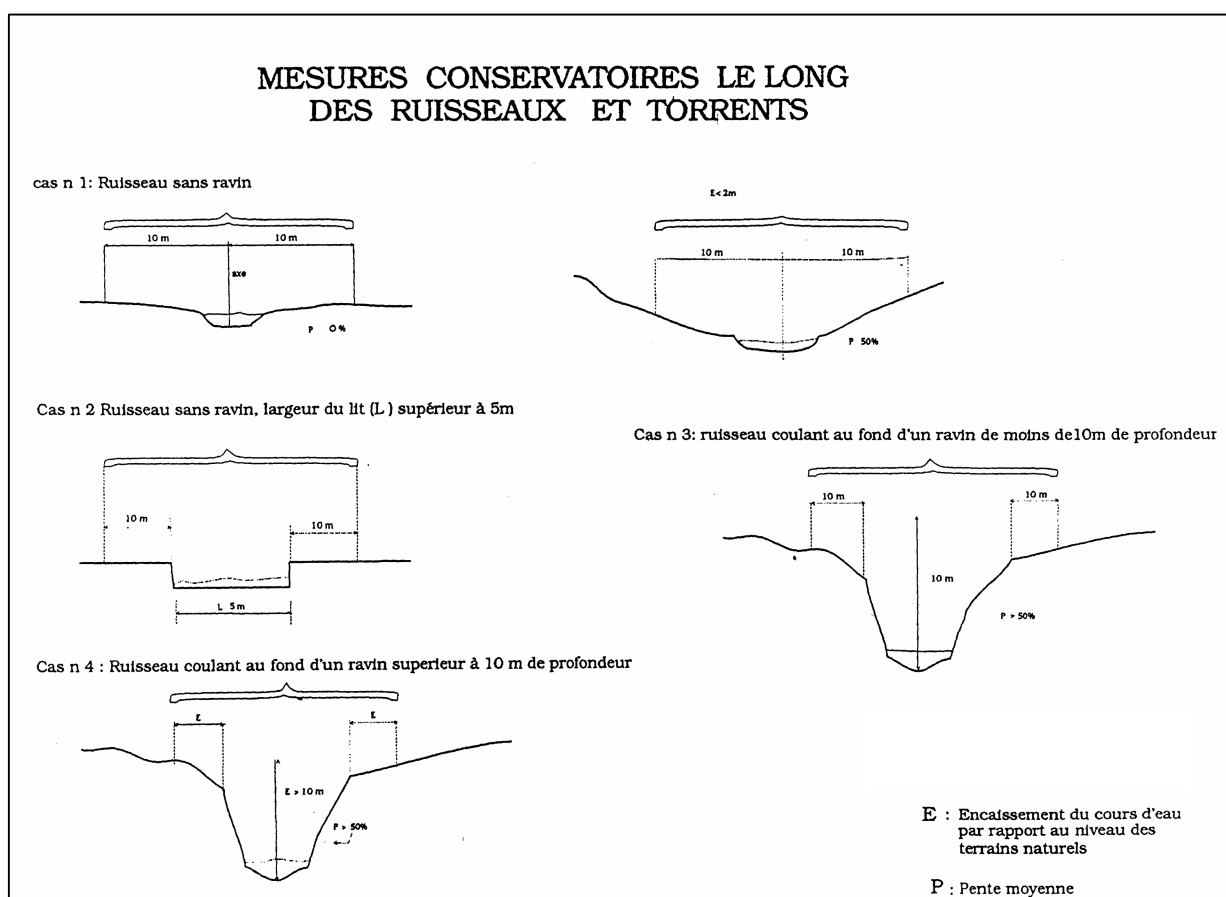
## 6.1 – Implantation :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de 18 mètres le long des RD 992, 18, 34 et 118. Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

### Cas particulier :

- **Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



## Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.0 - Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

### **7.1 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

### **Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

### **Article N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### Cas particulier du secteur Nx :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions est limité à 0,30.

### **Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 – Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

#### **10.2 – Hauteur absolue :**

##### Dans le secteur Nd :

La hauteur des constructions (extension ou annexe accolée), telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 9 m ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

Les constructions annexes non accolées ne doivent pas dépasser une hauteur de 4 m.

**Dans le secteur Ngv :**

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 7 m au faîtage et ce, sans étage.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme,**

La hauteur de la construction ne doit pas dépasser le faîtage du bâtiment existant.

**Dans le reste de la zone :**

La hauteur des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée, mais devra être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement naturel.

**Article N11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

**11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

**11.2 - Façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront exécutés "en beurrant" et seront lissés ou légèrement grattés.
- Les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas.
- La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.
- Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à bardage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- Les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).
- Les volets seront en bois et à battants :
  - soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites),
  - soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée.
- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.
- En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :
  - soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
  - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).
- L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés sont interdits.

Cas particulier du **secteur Nx** :

Il sera fait application de l'article 11.2 de la zone UX.

**11.3 - Toitures :**

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute réhabilitation ou construction neuve.

Toutefois, elles peuvent être admises :

- de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions ;
- pour les annexes non accolées du **secteur Ngv**, si elles font moins de 10 m<sup>2</sup>.

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge ; toutefois, l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture. Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture. Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières. Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

- La pente des toitures doit être comprise entre 60 % et 90 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...
- Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge ; toutefois, l'emploi du zinc patiné, cuivre, ou de l'ardoise peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.  
Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture et sur un seul rang. Celles-ci sont interdites sur les croupes.  
Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières. Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Cas particulier du **secteur Nx** :

Il sera fait application de l'article 11.3 de la zone UX.

#### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, notamment agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

##### Dans le secteur Ns :

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion et d'exploitation des équipements et installations existants ou autorisés dans les sous secteurs concernés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

##### Dans le secteur Ngv :

Des clôtures de 2 m sont autorisées si elles sont réalisées en structures à dominante verticale et en acier galvanisé naturel.

#### **11-5 - Antennes :**

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages naturels, le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

### **Article N12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

### **Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

#### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme :

Les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

Dans le **secteur Ngv** :

L'aménagement des espaces libres s'inscrira dans l'esprit d'un travail de « couture végétale », s'appuyant notamment sur :

- une haie bocagère permettant d'intégrer les équipements à réaliser ;
- des plantations suivant bouquet de tiges dans des essences locales permettant de composer avec le grand paysage (plaine agricole) et de favoriser des zones d'accueil ombragées.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé, sous réserve des dispositions de l'article N2 relatives à l'extension des volumes existants.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables des constructions autorisées dans la zone restent limitées, de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U..