



# commune de **MAIRY-sur-MARNE**

## **APPROUVE**

le 21 octobre 1977

Mis à jour	Modifié	Révisé
	19/11/1984	
18/04/1989		
	19/09/1995	

Vu : pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal de Mairy-sur-Marne  
en date du 15 mars 2005 .....  
approuvant la révision du P.L.U.

Le Maire de Mairy-sur-Marne,



Dany Drouot

# Plan Local d'Urbanisme

règlement littéral

**4.a**



# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Mairy-sur-Marne délimité par un trait conforme à la légende du règlement graphique.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

### **1. Le sursis à statuer**

Il permet de reporter toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations. Ce sont les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4 qui le réglementent.

**Article L. 111-9 :** L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**Article L. 111-10 :** Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**Article L. 421-4 :** 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.

## **2. Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)**

**Le principe général est l'inapplication du R.N.U. aux territoires faisant l'objet d'un P.L.U. Toutefois, six articles demeurent cumulativement applicables au territoire communal même doté d'un P.L.U.**

Ce sont les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme ci-après :

**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 publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R. 111-3-2 :** 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- 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 la moindre.

**Article R. 111-14-2 :** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111-15 :** 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 ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er 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.

### **3. Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) affectant l'utilisation du sol.**

Les S.U.P. sont annexées dans les documents n° 5.a. et 5.e. Elles sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis de lotir...)

### **4. Le droit de préemption urbain (D.P.U.)**

Aux termes de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et la mise en œuvre de principes d'aménagement, modifiée par les lois n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n° 91-622 du 13 juillet 1991, les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain.

Par délibération du 27 février 1990, le conseil municipal a institué le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le P.L.U.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le règlement graphique (documents n° 4 b et c) comporte aussi les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) ainsi que les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Le P.L.U. de la commune de **Mairy-sur-Marne** comporte les zones suivantes :

#### **• ZONES URBAINES**

**Ce sont des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.**

- UD** : zone recouvrant la partie la plus ancienne et la plus caractéristique de Mairy-sur-Marne. Elle est réservée à l'habitat individuel et aux activités traditionnelles.
- UF** : zone destinée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales
- UH** : zone principalement destinée à l'habitat individuel recouvrant essentiellement les secteurs de lotissements. Elle se distingue de la zone UD par des modes d'implantation des bâtiments différents.

#### **• ZONES A URBANISER**

**Ce sont des secteurs à caractère naturel qui sont destinés à être urbanisés**

- AU** : zone naturelle destinée à une urbanisation future. L'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.
- AUF** : zone naturelle destinée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales. La présence d'équipements de desserte à proximité permet d'envisager une urbanisation dans le cadre du P.L.U.
- AUH** : zone naturelle destinée à l'habitat individuel. La présence d'équipements de desserte à proximité permet d'envisager une urbanisation dans le cadre du P.L.U.

#### **• ZONES AGRICOLES**

- A** : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée à l'exploitation agricole.

#### **• ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

- N** : Ce sont des secteurs qui recouvrent des exploitations forestières, des espaces

**naturels ou qui peuvent être protégés en raison de la qualité des sites, du milieu naturel.**

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## TITRE II - REGLEMENT DES ZONES

Zones	Pages	n°
<b>A</b> .....	<b>7</b>	<b>à 12</b>
<b>AU</b> .....	<b>13</b>	<b>à 14</b>
<b>AUF</b> .....	<b>15</b>	<b>à 20</b>
<b>AUH</b> .....	<b>21</b>	<b>à 26</b>
<b>UD</b> .....	<b>27</b>	<b>à 32</b>
<b>UF</b> .....	<b>33</b>	<b>à 38</b>
<b>UH</b> .....	<b>39</b>	<b>à 44</b>
<b>N</b> .....	<b>45</b>	<b>à 50</b>



## REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE : A

### CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est exclusivement réservée à l'agriculture.

#### **A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1) Rappel :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **2) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage :
  - . industriel,
  - . d'artisanat,
  - . commercial,
  - . hôtelier,
  - . de bureaux ou de services,
  - . d'entrepôt excepté ceux admis à l'article 2,
  - . d'habitation excepté celles admises à l'article 2 ;
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les terrains de camping et de caravanning excepté ceux admis à l'article 2,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme.

#### **A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1) Rappels :**

- Les clôtures non habituellement nécessaires à l'activité agricole sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans un périmètre de 500 m délimité autour du château inscrit à l'inventaire des monuments historiques en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifié ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances ne sont admises que si elles sont directement liées aux exploitations agricoles ;
- les constructions et installations agro-touristiques nécessaires aux exploitations agricoles : gîte, camping à la ferme, ferme-auberge...,
- Les entrepôts nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, liées à une exploitation agricole ou les carrières quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'ouverture de carrières à condition qu'à l'issue de l'exploitation, le terrain soit rendu compatible à une remise en culture ;
- Les constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation de ressources énergétiques à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone.

### **A 3 ACCES ET VOIRIE**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **ACCES**

- 2) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### **VOIRIE**

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

### **A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT**

- 2) Les eaux usées doivent aboutir à un seul dispositif d'épuration puis de rejet en milieu naturel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur ou, en cas d'impossibilité technique au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

### **AUTRES RESEAUX**

- 3) Les réseaux câblés (électricité basse et moyenne tension, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

#### **A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- 1) Dans les secteurs d'assainissement non collectif définis en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> pour être constructibles.
- 2) Aucune superficie minimale n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 1) Toute construction doit être implantée à un recul minimum de :
  - 15 m à partir des limites de l'emprise des routes départementales ;
  - 5 m à partir de la limite de l'emprise des autres voies.
- 2) L'extension des constructions déjà implantées dans ces marges de recul est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.
- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 1) Les constructions doivent être implantées à un recul minimum de 5 m des limites séparatives.
- 2) L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m des limites séparatives est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la limite séparative.
- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 1) Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m. Cette distance peut être réduite de moitié si ces constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

**A 9 EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

**A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1) La hauteur des constructions à usage d'habitation est au maximum de 7 m à l'égout des toits comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 2) La hauteur des autres constructions est de 10 m à l'égout des toits. Elle peut être majorée sous réserve d'une bonne insertion du projet dans l'environnement.
- 3) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**A 11 ASPECT EXTERIEUR**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

**FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

- 2) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 3) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs) ; les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.

**CLOTURES**

- 4) Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit par une haie vive soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.
- 5) La reconstruction à l'identique des murs existants est autorisée.
- 6) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).
- 7) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

**A 12 STATIONNEMENT**

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

**A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1) Rappel :**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- 2) Les parcelles où sont édifiés des bâtiments liés aux activités agricoles doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface bâtie. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme.

**A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.



<b>REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER : AU</b>
--

**CARACTERE DE LA ZONE AU**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation future mais non constructible dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

**AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
**Rappels :**

- L'édification des clôtures non habituellement nécessaire à l'activité agricole est soumise à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable.

**AU 3 ACCES ET VOIRIE**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux câblés (électricité basse et moyenne tension, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

**AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

**AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.

- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

**AU 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

**AU 8 à AU 14**

Ces articles ne sont pas réglementés.



**REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER : AUF**
**CARACTERE DE LA ZONE AUF**

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation dans le cadre du présent plan local d'urbanisme ; elle recevra des activités industrielles, artisanales et commerciales.

**AUF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation excepté celles admises à l'article 2,
- les carrières,
- les terrains de caravanes et de camping,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les dépôts visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme.

**AUF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
**1) Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable.

**2) Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**
**3) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent également les conditions ci-après :**

- a. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des carrières, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b. Les constructions à usage d'habitat ainsi que leurs annexes et dépendances sont admises à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions.

### AUF 3 ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2) Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée, adapté à la circulation des véhicules poids lourds et d'une largeur minimum de 5 m, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés.
- 3) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### MANŒUVRE

- 4) Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules et le cas échéant le stationnement des véhicules en attente de livraison.

#### VOIRIE

- 5) La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale d'emprise : 10 m,
  - largeur minimale de chaussée : 6 m.
- 6) Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale, une aire de retournement (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir être inscrit un rectangle de 17 x 34 m) permettant aux poids lourds, aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

### AUF 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.
- 2) Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau...) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant ou n'obtienne l'autorisation de pomper dans la nappe phréatique.

#### ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées
- 3) Les eaux usées doivent aboutir à un seul dispositif d'épuration puis de rejet en milieu naturel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) Eaux pluviales

- 4) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

#### **AUTRES RESEAUX**

- 5) Les réseaux câblés (électricité basse et moyenne tension, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

### **AUF 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- 1) Dans les secteurs d'assainissement non collectif définis en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> pour être constructibles.
- 2) Aucune superficie minimale n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **AUF 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

### **AUF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m des limites séparatives latérales et de la limite séparative opposée à la voie. L'implantation sur une des limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). La distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 5 m.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 1) Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

**AUF 9 EMPRISE AU SOL**

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 2) Cette emprise maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**AUF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1) Les constructions ne peuvent dépasser 15 m au faîtage. Toutefois, des constructions qui, techniquement doivent nécessairement dépasser cette hauteur, peuvent être autorisées.
- 2) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**AUF 11 ASPECT EXTERIEUR**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

**FAÇADES**

- 2) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 3) Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- 4) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs) ; les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.
- 5) Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles de l'extérieur de la parcelle. Ce résultat est obtenu grâce à des clôtures, des plantations appropriées ou à l'implantation des bâtiments sur la parcelle.

**CLOTURES**

- 6) Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, sont constituées soit par une haie vive, soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive.  
Les murs pleins sont autorisés, s'ils doivent répondre à des nécessités tenant à la nature de l'activité. Il est alors interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 7) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

## AUF 12 STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules et le cas échéant le stationnement des véhicules en attente de livraison.
- 2) Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) divisée en tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :
  - a) **Constructions à usage d'habitat professionnel**
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - b) **Commerces, quelle que soit leur affectation**
    - 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - c) **Les bureaux, quelle que soit leur affectation**
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - d) **Locaux à usage industriel ou artisanal**
    - 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - e) **Entrepôts**
    - 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - f) **Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes**
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

## AUF 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les délaissés et notamment une bande de 2 m de largeur à partir de l'alignement, doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige.
- 2) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.  
Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 3) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

## AUF 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1) Le coefficient d'occupation du sol est libre pour les constructions à usage d'activités.
- 2) Les constructions à usage d'habitat professionnel ne peuvent dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.



## REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER : AUH

### CARACTERE DE LA ZONE AUH

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, plus particulièrement destinée dans le cadre du présent plan local d'urbanisme à l'habitat.

Elle comporte **le secteur de zone (d)** à l'intérieur duquel les constructions à usage artisanal et commercial sont autorisées.

### AUH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage :
  - . d'exploitation agricole,
  - . industriel,
  - . hôtelier,
  - . d'entrepôts,
  - . commercial excepté celles autorisées à l'article 2,
  - . artisanal excepté celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de caravanes et de camping,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme.

### AUH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1) Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans un périmètre de 500 m délimité autour du château inscrit à l'inventaire des monuments historiques en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifié.

2) Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement particulières (document n° 3).

3) **Dans le secteur (d)**, les constructions à usage artisanal et commercial sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles par leur nature, leur importance ou leur aspect avec la sécurité, la commodité ou le caractère résidentiel du voisinage.



### AUH 3 ACCES ET VOIRIE

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### ACCES

- 2) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m à une voie publique ou privée.
- 3) Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie ; toutefois, si la façade sur rue est supérieure à 30 m, un second accès peut être autorisé.
- 4) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 5) Aucun accès individuel à la R.D. 80 et au chemin de la Fourrière ne peut être créé à partir de cette zone.

#### VOIRIE

- 6) L'emprise des voies nouvelles à double sens de circulation doit être au minimum de :
  - 10 m pour la desserte de 3 à 6 logements,
  - 12 m pour la desserte de plus de 6 logements.
 Pour les voies à sens unique, l'emprise doit être au minimum de 8 m.
- 7) Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale, une aire de retournement de 250 m<sup>2</sup> minimum permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

### AUH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

- 2) Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant. En attente d'un réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, elle doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Elle devra être raccordée au réseau à compter de la mise en service de celui-ci.

##### b) Eaux pluviales

- 3) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.
- 4) Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un



dispositif individuel, et ceci, dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

#### **AUTRES RESEAUX**

- 5) Les réseaux câblés (électricité basse et moyenne tension, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

#### **AUH 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 600 m<sup>2</sup>.
- 2) Aucune superficie minimale n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **AUH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.
- 2) Ce recul est de 3 m minimum le long des voies piétonnes.
- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

#### **AUH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Les constructions peuvent également être implantées sur une seule limite séparative latérale. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 3) Les dépendances peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut.
- 4) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 1) Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m. Cette distance peut être réduite de moitié si ces constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis.

- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

#### **AUH 9 EMPRISE AU SOL**

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 2) Cette emprise maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **AUH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1) La hauteur des constructions est au maximum de 7 m à l'égout des toits comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 2) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **AUH 11 ASPECT EXTERIEUR**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

##### **FAÇADES**

- 2) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 3) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs) ; les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.
- 4) Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.
- 5) Les façades des commerces sont traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

##### **TOITURES**

- 6) Les pentes de toit doivent être au minimum de 14°.
- 7) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant et sont à un ou plusieurs versants.

##### **CLOTURES**

- 8) Les clôtures à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont constituées :
  - soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ;

- soit par un grillage.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive dont la hauteur ne peut dépasser 1,60 m.

- 9) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).
- 10) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

## AUH 12 STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) divisée en tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :
  - a) **Constructions à usage de logement**
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
    - et
    - pour tout lotissement ou ensemble immobilier, il doit être également aménagé du stationnement ouvert au public, à raison d'une place par logement.

Toutefois, 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.
  - b) **Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes**
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. à l'exception des commerces pour lesquels aucune place n'est imposée jusqu'à 200 m<sup>2</sup>.
- 3) En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction.

## AUH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.
- 2) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.  
Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 3) Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en un ou plusieurs espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute

tige. Il convient de ne pas reléguer ce ou ces aménagements sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un ou plusieurs éléments déterminants de la composition urbaine.

- 4) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

#### **AUH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE : UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone recouvre la partie la plus ancienne du village. Elle est destinée principalement à de l'habitat individuel ainsi qu'aux activités traditionnelles.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- (b) correspondant à un espace submersible à faible débit ;
- (i) soumis au risque de remontée de la nappe phréatique ;

### UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1) Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### 2) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage industriel,
- les carrières,
- les terrains de caravanes et de camping,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,

**Dans le secteur (i), les sous-sols semi-enterrés et enterrés sont également interdits.**

### UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1) Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans un périmètre de 500 m délimité autour du château inscrit à l'inventaire des monuments historiques en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifié ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

- a. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune

insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- b. Dans le secteur (b),** les constructions autorisées sont subordonnées à la prise de mesures permettant de remédier aux inconvénients liés au risque d'inondation sans qu'il soit pour autant fait obstacle au libre écoulement des eaux. Par ailleurs, les sous-sols semi-enterrés et enterrés sont interdits.

### **UD 3 ACCES ET VOIRIE**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **ACCES**

- 2) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m à une voie publique ou privée.
- 3) Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie ; toutefois, si la façade sur rue est supérieure à 30 m, un second accès peut être autorisé.
- 4) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### **VOIRIE**

- 5) L'emprise des voies nouvelles à double sens de circulation doit être au minimum de :
  - 10 m pour la desserte de 3 à 6 logements,
  - 12 m pour la desserte de plus de 6 logements.
 Pour les voies à sens unique, l'emprise doit être au minimum de 8 m.
- 6) Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

### **UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

- 2) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public existant excepté le château et ses deux pavillons d'entrée qui sont compris dans un secteur d'assainissement individuel. En attente d'un réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, elle doit être pourvue d'un système

d'assainissement individuel réglementaire. Elle devra être raccordée au réseau à compter de la mise en service de celui-ci.

**b) Eaux pluviales**

- 3) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.
- 4) Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

**AUTRES RESEAUX**

- 5) Les réseaux câblés (électricité basse et moyenne tension, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

**UD 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- 1) Dans les secteurs d'assainissement non collectif définis en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> pour être constructibles.
- 2) Dans les autres cas, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 600 m<sup>2</sup> pour être constructible. Toutefois sur les terrains inférieurs à 600 m<sup>2</sup>, l'extension des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances sont autorisées.
- 3) Aucune superficie minimale n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.
- 2) L'extension des constructions déjà implantées dans cette marge de recul est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.
- 3) Pour les parcelles desservies par une voie dont l'emprise est inférieure à 6 m, l'implantation des constructions doit être à 5 m minimum en recul de l'alignement.
- 4) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est soumise aux mêmes règles d'implantation.

**UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**



- 1) Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale de propriété à l'autre limite latérale.
- 2) Les constructions peuvent également être implantées en retrait d'une ou des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est soumise aux mêmes règles d'implantation.

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

- 1) Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m. Cette distance peut être réduite de moitié si ces constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

#### **UD 9 EMPRISE AU SOL**

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 2) L'emprise au sol des bâtiments à usage agricole ou artisanal est libre.
- 3) L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

#### **UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1) La hauteur des constructions est au maximum de 7 m à l'égout des toits comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 2) La hauteur des bâtiments à usage agricole ou artisanal est au maximum de 10 m à l'égout des toits.
- 3) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UD 11 ASPECT EXTERIEUR**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.



### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- 2) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 3) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs) ; les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleurs soutenue.
- 4) Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.
- 5) Les façades des commerces sont traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

### TOITURES

- 6) Les pentes de toits doivent être au minimum de 14 °.
- 7) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant et sont à un ou plusieurs versants.

### CLOTURES

- 8) Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont constituées soit :
  - par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
  - par un grillage.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive dont la hauteur ne peut dépasser 1,60 m.
- 9) La reconstruction à l'identique des murs existants est autorisée.
- 10) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).
- 11) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

## UD 12 STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) divisée en tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :
  - a) **Constructions à usage de logement**
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
    - et
    - pour tout lotissement ou ensemble immobilier, il doit être également aménagé du stationnement ouvert au public, à raison d'une place par logement.

Toutefois, 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.

**b) Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. à l'exception des commerces, des constructions à usage agricole et des locaux à usage artisanal pour lesquels aucune place n'est imposée jusqu'à 200 m<sup>2</sup>.

### **UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- 1) Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2) Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.
- 3) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.  
Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 4) Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en un ou plusieurs espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer ce ou ces aménagements sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un ou plusieurs éléments déterminants de la composition urbaine.
- 5) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires sont préconisées).

### **UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

**REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER : UF**
**CARACTERE DE LA ZONE UF**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

**UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'exploitation agricole excepté celles admises à l'article 2,
- les constructions à usage d'habitation excepté celles admises à l'article 2,
- les carrières,
- les terrains de caravanes et de camping,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les dépôts visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme.

**UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
**1) Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable.

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

- a.** Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des carrières, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b.** Les constructions à usage d'habitat ainsi que leurs annexes et dépendances sont admises à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions.
- c.** Le développement des constructions existantes à usage agricole sous forme soit d'extensions soit d'une construction nouvelle.

## UF 3 ACCES ET VOIRIE

### ACCES

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2) Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée, adapté à la circulation des véhicules poids lourds et d'une largeur minimum de 5 m, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés.
- 3) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

### MANŒUVRE

- 4) Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules et le cas échéant le stationnement des véhicules en attente de livraison.

### VOIRIE

- 5) La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale d'emprise : 10 m,
  - largeur minimale de chaussée : 6 m.
- 6) Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale, une aire de retournement (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir être inscrit un rectangle de 17 x 34 m) permettant aux poids lourds, aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

## UF 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.
- 2) Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau...) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant ou n'obtienne l'autorisation de pomper dans la nappe phréatique.

### ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

- 3) Les eaux usées doivent aboutir à un seul dispositif d'épuration puis de rejet en milieu naturel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

- 4) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

#### **AUTRES RESEAUX**

- 5) Les réseaux câblés (électricité basse et moyenne tension, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

### **UF 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- 1) Dans les secteurs d'assainissement non collectif définis en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> pour être constructibles.
- 2) Aucune superficie minimale n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **UF 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

### **UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m des limites séparatives latérales et de la limite séparative opposée à la voie. L'implantation sur une des limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). La distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 5 m.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 1) Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

**UF 9 EMPRISE AU SOL**

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 2) Cette emprise maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**UF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1) Les constructions ne peuvent dépasser 15 m au faîtage. Toutefois, des constructions qui, techniquement doivent nécessairement dépasser cette hauteur, peuvent être autorisées.
- 2) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**UF 11 ASPECT EXTERIEUR**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

**FAÇADES**

- 2) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 3) Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- 4) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs) ; les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.
- 5) Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles de l'extérieur de la parcelle. Ce résultat est obtenu grâce à des clôtures, des plantations appropriées ou à l'implantation des bâtiments sur la parcelle.

**CLOTURES**

- 6) Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, sont constituées soit par une haie vive, soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive.  
Les murs pleins sont autorisés, s'ils doivent répondre à des nécessités tenant à la nature de l'activité. Il est alors interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 7) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

## UF 12 STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules et le cas échéant le stationnement des véhicules en attente de livraison.
- 2) Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) divisée en tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :
  - a) **Constructions à usage d'habitat professionnel**
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - b) **Commerces, quelle que soit leur affectation**
    - 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - c) **Les bureaux, quelle que soit leur affectation**
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - d) **Locaux à usage industriel ou artisanal**
    - 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - e) **Entrepôts**
    - 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - f) **Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes**
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

## UF 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les délaissés et notamment une bande de 2 m de largeur à partir de l'alignement, doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige.
- 2) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.  
Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 3) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

## UF 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1) Le coefficient d'occupation du sol est libre pour les constructions à usage d'activités.
- 2) Les constructions à usage d'habitat professionnel ne peuvent dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.





## REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE : UH

### CARACTERE DE LA ZONE UH

Cette zone est principalement destinée à l'habitat.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- (d) à l'intérieur duquel les constructions à usage artisanal et commercial sont autorisées ;
- (i) soumis au risque de remontée de la nappe phréatique.

### UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1) Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### 2) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage :
  - . d'exploitation agricole,
  - . industriel,
  - . hôtelier,
  - . d'entrepôts,
  - . commercial excepté celles autorisées à l'article 2,
  - . d'artisanat excepté celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les terrains de caravanes et de camping,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- **Dans le secteur (i)**, les sous-sols semi-enterrés et enterrés sont également interdits.

### UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1) Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans un périmètre de 500 m délimité autour du château inscrit à l'inventaire des monuments historiques en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifié ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

- a. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b. **Dans le secteur (d)**, les constructions à usage artisanal et commercial sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles par leur nature, leur importance ou leur aspect avec la sécurité, la commodité ou le caractère résidentiel du voisinage.

### **UH 3 ACCES ET VOIRIE**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **ACCES**

- 2) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m à une voie publique ou privée.
- 3) Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie ; toutefois, si la façade sur rue est supérieure à 30 m, un second accès peut être autorisé.
- 4) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### **VOIRIE**

- 5) L'emprise des voies nouvelles à double sens de circulation doit être au minimum de :
  - 10 m pour la desserte de 3 à 6 logements,
  - 12 m pour la desserte de plus de 6 logements.
 Pour les voies à sens unique, l'emprise doit être au minimum de 8 m.
- 6) Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

### **UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### **ASSAINISSEMENT**

- a) Eaux usées

- 2) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public existant. En attente d'un réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, elle doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Elle devra être raccordée au réseau à compter de la mise en service de celui-ci.

**b) Eaux pluviales**

- 3) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.
- 4) Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

**AUTRES RESEAUX**

- 5) Les réseaux câblés (électricité basse et moyenne tension, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

**UH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 600 m<sup>2</sup>. Toutefois sur les terrains inférieurs à 600 m<sup>2</sup>, l'extension des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances sont autorisées.
- 2) Aucune superficie minimale n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.
- 2) Ce recul est de 3 m minimum le long des voies piétonnes.
- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est soumise aux mêmes règles d'implantation.

**UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Les constructions peuvent également être implantées sur une seule limite séparative latérale. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- 3) Les dépendances peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut.
- 4) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est soumise aux mêmes règles d'implantation.

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

- 1) Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m. Cette distance peut être réduite de moitié si ces constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

#### **UH 9 EMPRISE AU SOL**

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.
- 2) Cette emprise maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1) La hauteur des constructions est au maximum de 7 m à l'égout des toits comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 2) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UH 11 ASPECT EXTERIEUR**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

##### **FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

- 2) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 3) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs); les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleurs soutenue.
- 4) Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

- 5) Les façades des commerces sont traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

### **TOITURES**

- 6) Les pentes de toits doivent être au minimum de 14°.
- 7) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant et sont à un ou plusieurs versants.

### **CLOTURES**

- 8) Les clôtures à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont constituées soit :
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
  - par un grillage.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive dont la hauteur ne peut dépasser 1,60 m.

- 9) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).
- 10) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

## **UH 12 STATIONNEMENT**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) divisée en tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

#### **a) Constructions à usage de logement**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- et
- pour tout lotissement ou ensemble immobilier, il doit être également aménagé du stationnement ouvert au public, à raison d'une place par logement.

Toutefois, 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.

#### **b) Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. à l'exception des commerces et des locaux à usage artisanal pour lesquels aucune place n'est imposée jusqu'à 200 m<sup>2</sup>.

**UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2) Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.
- 3) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.  
Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 4) Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en un ou plusieurs espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer ce ou ces aménagements sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un ou plusieurs éléments déterminants de la composition urbaine.
- 5) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires sont préconisées).

**UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

**REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE : N**
**CARACTERE DE LA ZONE N**

C'est une zone naturelle qui peut être protégée en raison de la qualité du paysage du point de vue esthétique, écologique.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- (a) soumis au risque d'inondation par eaux vives ;
- (b) correspondant à un espace submersible à faible débit ;
- (c) destiné aux constructions à usage agricole ;
- (i) soumis au risque de remontée de la nappe phréatique ;
- (s) destiné aux constructions à usage de sport, loisirs, plein air.

**N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**
**1) Rappel :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**2) Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles autorisées à l'article 2 et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

- **Dans le secteur (a)**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles autorisées à l'article 2 et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les remblais sont interdits.
- **Dans le secteur (b)**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles autorisées à l'article 2 et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les sous-sols semi-enterrés et enterrés, les remblais sont interdits.
- **Dans le secteur (bc)**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles admises sous conditions à l'article 2 et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les sous-sols semi-enterrés et enterrés, les remblais sont interdits.
- **Dans le secteur (ci)**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles autorisées à l'article 2, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les constructions et installations à usage agricole. Les sous-sols semi-enterrés et enterrés sont interdits.

**Dans le secteur (s)**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations à usage de sport, loisirs et plein air ainsi que les aires de stationnement.

**N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**



**1) Rappels :**

- Les clôtures non habituellement nécessaires à l'activité agricole sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans un périmètre de 500 m délimité autour du château inscrit à l'inventaire des monuments historiques en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifié ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

- Les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à un circuit promenade ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre et l'extension des constructions existantes ;
- Les abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup> ;
- Les abris de chasse et les huttes au gibier d'eau d'une emprise inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>.
- **Dans le secteur (b)**, les constructions précédemment autorisées sont subordonnées à la prise de mesures permettant de remédier aux inconvénients liés au risque d'inondation sans qu'il soit pour autant fait obstacle au libre écoulement des eaux.
- **Dans le secteur (a)**, seuls sont autorisés :
  - . les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à un circuit promenade,
  - . les abris de chasse et les huttes au gibier d'eau d'une emprise inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>.

Toutes ces occupations et utilisations du sol ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- **Dans le secteur (bc)** seuls sont autorisés :
  - . les constructions et installations à usage agricole,
  - . les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances si elles sont directement liées aux exploitations agricoles,
 les constructions autorisées ci-dessus sont subordonnées à la prise de mesures permettant de remédier aux inconvénients liés au risque d'inondation sans qu'il soit pour autant fait obstacle au libre écoulement des eaux.
- **Dans le secteur (ci)** seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances si elles sont directement liées aux exploitations agricoles.

**N 3 ACCES ET VOIRIE**

- 1) Dans les secteurs (ci), (bc) et (s), les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier,



notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **ACCES**

- 2) Dans les secteurs (ci), (bc) et (s), toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### **VOIRIE**

- 3) Dans les secteurs (ci), (bc) et (s), les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- 1) Dans les secteurs (ci), (bc) et (s), toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

- 2) Dans les secteurs (ci), (bc) et (s), toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant. En attente d'un réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, elle doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Elle devra être raccordée au réseau à compter de la mise en service de celui-ci.

##### **b) Eaux pluviales**

- 3) Dans les secteurs (ci), (bc) et (s), toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales. Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci, dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

#### **AUTRES RESEAUX**

- 4) Dans les secteurs (ci), (bc) et (s), les réseaux câblés (électricité basse et moyenne tension, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

### **N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

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

- 1) Toute construction doit être implantée à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.

- 2) L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.
- 3) Le long de la Marne et de la Guenelle, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 15 m à compter du bord de la rivière.
- 4) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 1) Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit à un recul minimum de 3 m des limites séparatives.
- 2) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

Cet article n'est pas réglementé.

#### **N 9 EMPRISE AU SOL**

- 1) L'emprise des abris de jardin est limitée à 9 m<sup>2</sup> ainsi que celle des abris et des huttes au gibier d'eau.
- 2) L'emprise des autres constructions est libre.

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

- 1) La hauteur des abris de jardins est au maximum de 3 m au faîtage.
- 2) La hauteur des abris de chasse et des huttes au gibier d'eau est au maximum de 3 m au faîtage.
- 3) **Dans les secteurs (ci) et (bc)**, la hauteur des constructions et installations à usage agricole est au maximum de 10 m à l'égout des toits. La hauteur des constructions à usage d'habitation est au maximum de 7 m à l'égout des toits comptés à partir du niveau moyen du sol naturel.
- 4) **Dans le secteur (s)**, la hauteur des constructions et installations à usage de sport, loisirs et plein air est au maximum de 3,50 m à l'égout des toits.
- 5) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **N 11 ASPECT EXTERIEUR**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

#### **FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

- 2) Les abris pour la chasse au gibier d'eau doivent être réalisés en matériau léger.
- 3) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- 4) Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs) ; les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.

#### **CLOTURES**

- 5) Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit par une haie vive soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.
- 6) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).
- 7) Les essences mentionnées au document n° 5 e (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

#### **N 12 STATIONNEMENT**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

**Dans les secteurs (ci), (bc), le COS est de 0,5.**

**Dans le secteur (s), le COS est de 0,2**

