

Département de : l'Aube

Commune de : CRENEY-PRES-TROYES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOCUMENT 3

Extrait du règlement écrit

Dispositions générales et zone 1AU Y

Vu pour être annexé

à l'arrêté n°2022\_172  
du 27 Septembre 2022

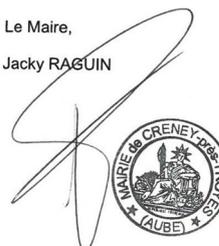
soumettant à enquête publique

la modification n°2 du PLU

Cachet et signature :

Le Maire,

Jacky RAËUIN



### Plan d'Occupation des Sols - POS

Approbation du POS : 30 Octobre 1978  
Modification n°1 : 10 Mars 1983  
Modification n°2 : 19 Juillet 1985  
Modification n°4 : 13 Février 1987  
Modification n°5 : 25 Novembre 1988  
Révision n°1 : 21 Février 2000  
Modification n°6 : 02 Février 2007  
Révision n°2 : 18 Décembre 2013

### Plan Local d'Urbanisme - PLU

Approbation du PLU (révision n°2) :  
**18 Décembre 2013**  
Modification n°1 : 24 Septembre 2020

Modification n°2 du PLU réalisée par :



30 Ter, rue Charles Delaunay  
10 000 TROYES  
Tél : 03.25.40.05.90  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CRENEY-PRES-TROYES.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune :

- 2.1- Les dispositions législatives et réglementaires des articles du Code de l'Urbanisme figurant à l'annexe "Code de l'Urbanisme"
- 2.2- Les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique figurant au document n°4 et reportées sur le plan n°2. .
- 2.3- Les articles du Code de l'Urbanisme portant sur :
  - . les secteurs sauvegardés (articles L.313.1 à L.313.3, L.313.5 à L.313.15)
  - . les périmètres de restauration immobilière (articles L.313.4 à L.313.15)
  - . les espaces naturels sensibles (articles L.142.1 à L.142.13)
  - . les zones d'aménagement différé (articles L.212.1 à L.213.18)
  - . les réserves foncières (articles L.221.1 et L.221.3)
  - . l'aménagement et la protection du littoral (articles L.146.1 et suivants)
- 2.4- Les articles relevant d'autres législations et portant sur :
  - . les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique)
  - . les périmètres de développement prioritaire (loi économie d'énergie)
  - . les périmètres d'action forestière (Code Rural)
  - . les périmètres miniers (Code Minier)
  - . les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (Code Minier)

- 2.5- Les constructions d'habitations exposées au bruit des infrastructures de transports terrestres, telles qu'elles sont représentées sur le plan n°5 doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

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

- . UC
- . UD
- . UG
- . UI
- . UY

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

- . 1AUA
- . 1AUL
- . 1AUU
- . 2AUA

- 3- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- . A
- . AHY

- 4- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- . N
- . NH
- . NL
- . NP

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

Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

....

"Les règles et servitudes définies dans un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

....

Seules des adaptations mineures aux règles définies aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées.

Ces adaptations mineures seront instruites conformément à la réglementation en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

## **ARTICLE 5 - DEFINITION DE CERTAINS TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT**

Certains termes ou certaines expressions employés par le présent règlement sont définis en annexe de celui-ci.

## **ARTICLE 6 - RAPPELS**

Les articles du code de l'urbanisme auxquels les rappels ci-dessous font référence figurent dans la partie « annexe : code de l'urbanisme » du présent règlement.

### **6-1. CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

#### **• Rappel général**

Même en l'absence de formalité préalable à la réalisation d'un projet, les règles d'urbanisme doivent toujours être respectées. Ainsi, les constructions, aménagements, installations et travaux (à l'exception des constructions temporaires telles que définies à l'**article L.421-5 b**) doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (**articles L.421-6 et L.421-8**).

#### **• Champ d'application des autorisations**

Le code de l'urbanisme a regroupé les autorisations en trois permis et une déclaration préalable :

- le **permis de construire** auquel est assujettie par principe toute construction nouvelle (**R.421-1**) et certains travaux exécutés sur une construction existante (**articles R.421-14 à R.421-16**).
- le **permis d'aménager** qui regroupe les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements internes au lotissement, ou qui sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; l'aménagement de terrain pour l'hébergement touristique ; la réalisation d'aires de loisirs ; ainsi que des aménagements divers (**articles R.421-19 à R.421-22**).
  - **Cas particulier du lotissement** : la création d'un lotissement est soumise à permis d'aménager si l'aménagement comprend la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs.
- le **permis de démolir** pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction situées dans les secteurs protégés par l'Etat (secteurs sauvegardés, monument historiques, ZPPAUP,

AVAP, sites inscrits ...) ou par le P.L.U. au titre des éléments de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur (**articles R 421-26 à R 421-29**).

- Le conseil municipal peut également décider d'instaurer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire.
- la **déclaration préalable** pour certaines constructions nouvelles (**articles R.421-9 à R.421-12**) ainsi que pour certains travaux, installations et aménagements (**articles R.421-23 à R.421-25**).
  - **Cas particulier du lotissement** : la création d'un lotissement est soumise à déclaration préalable si l'aménagement ne prévoit pas de création de voies, d'espaces ou d'équipements communs. Dans le cas contraire, un permis d'aménager est nécessaire.
  - **Cas particulier des clôtures** : Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut décider de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures dans une commune ou partie de commune. **A Creney-Pres-Troyes, le conseil municipal a ainsi délibéré en date du 14 septembre 2007 pour soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal.**

- **Champ d'application spécifique à chaque procédure**

Le code de l'urbanisme opère une distinction entre :

- Les constructions nouvelles,
- Les travaux sur construction existante,
- Les travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol,
- Les démolitions.

## 6-2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RECONSTRUCTIONS ET RESTAURATIONS

- ✓ **Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

- ✓ **Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**14 ARTICLES POUR CHAQUE ZONE****SECTION 1**

1	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS
2	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

**SECTION 2**

3	ACCES ET VOIRIES
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	EMPRISE AU SOL
10	HAUTEUR MAXIMALE
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

**SECTION 3**

14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
----	-----------------------------------

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY**

### **CARACTERE DE LA ZONE UY**

La zone 1AUY est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités économiques.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- ◆ Les constructions et utilisations du sol ne peuvent être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elles doivent en outre s'intégrer dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.
  - Les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
  - Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont

soumises à autorisation et dont le rayon d'affichage est supérieur à 3000,00 mètres.

- Les surfaces commerciales à condition qu'elles ne dépassent pas 3000 mètres carrés de surface de vente.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, si celles-ci sont installées préalablement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre à condition qu'ils soient liés à l'activité commerciale.
- L'aménagement de terrain pour le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade RD 610.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

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

## VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante prenant notamment en compte l'importance du projet.
- De surcroît dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 10,00 mètres d'emprise au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour (voir croquis figurant dans l'annexe « Définitions » du présent règlement).
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

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

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

## ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux de communication électronique doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- En outre, en cas de voie nouvelle ou de travaux sur voirie existante, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - . 5,00 mètres de l'alignement des voies.
  - . 10,00 mètres par rapport à l'emprise de la rocade RD 610.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des limites du domaine ferroviaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions se raccordant à une voie ferrée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

- Cependant les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre une construction à usage d'habitation et une autre construction doit être d'au moins 4,00 mètres.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- La surface du sol imperméabilisée ne doit pas dépasser 80 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus 1 étage, ou un rez-de-chaussée sur sous-sol plus combles aménageables.
- La hauteur maximum des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 12,00 mètres avec un maximum de 14,00 mètres de faîtage.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard. ) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme et volumétrie :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation individuelle doivent être à deux ou plusieurs pans.
- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.
- Les extensions doivent éviter de par leur volume, l'effet d'appendice et être reliées au bâtiment principal par une articulation.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
  - soit des ouvertures justement proportionnées,
  - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites)
  - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Ils doivent être mats ou satinés.
- La brique pleine est autorisée ainsi que le parement aggloméré à condition qu'il soit revêtu d'un enduit lissé ou gratté.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs reposant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- soit de mur plein couvert d'un enduit de teinte claire et surmonté d'un couronnement.

. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres.

. Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

. Les clôtures ou brises vues constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.

- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduits ou non, sont interdites.
  - . Les clôtures doivent présenter un bon aspect général et être composées de matériaux dont l'aspect s'intègre dans l'environnement.
  - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Sur les limites séparatives :
- . Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.
- ◆ Bennes à déchets.
- Les bennes ou tout autre container doivent être masqués par un écran végétal composé d'essences à feuilles persistantes ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.
- ◆ Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).
- Dans une bande de 100,00 mètres mesurée à partir de l'axe de la rocade RD 610, les parkings devront dans la mesure du possible être dissimulés derrière le bâtiment.  
En cas d'impossibilité de les réaliser à l'arrière du bâtiment, il conviendra de les dissimuler derrière une haie végétale.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 10 places. Toutefois, dans une bande de 100,00 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la rocade RD 610, lorsque le stationnement est réalisé sur le côté du bâtiment, il est exigé un arbre pour 3 places.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.