

# DOSSIER DE MODIFICATION

## n°2 DU PLU

PLU de Taulignan	
Approbation	20 décembre 2007
Modification n°1	26 mars 2012

## Contenu

PIECE n°1 - NOTICE DE PRESENTATION .....	3
I - EXPOSE DES MOTIFS.....	3
II – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION .....	6
III – CHOIX DE LA PROCEDURE.....	6
IV – COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D’URBANISME .....	7
V – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT.....	7
VI – LES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR LE PLU APPROUVE .....	8
 PIECE n° 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVANT ET APRES LE PROJET.....	9
EVOLUTION DU REGLEMENT DU PLU.....	9
AVANT MODIFICATION.....	9
APRES MODIFICATION.....	10
EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	13
AVANT MODIFICATION (Etat actuel).....	13
APRES MODIFICATION (Etat futur).....	14

# PIECE n°1 - NOTICE DE PRESENTATION

---

## I - EXPOSE DES MOTIFS

La présente procédure est prescrite pour procéder à un changement de règlement sur les parcelles AP 71 et AP 25 de la zone UL du PLU approuvé, afin d'y accueillir une Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie (MARPA) ) qui permette aux personnes âgées qui le souhaitent de rester vivre dans leur environnement familial.

Le concept des MARPA est défini par la Mutualité Sociale Agricole (MSA) et bénéficie du retour d'expérience de quatre-vingt Maisons déjà réalisées en France dont quatre dans la Drôme. Celle de Taulignan serait donc la cinquième. Le projet est ouvert et soutenu par 17 communes en sus de Taulignan.

La MARPA est un établissement non médicalisé qui permet de vivre dans un cadre de vie sécurisé avec de nombreux services pour les seniors, adaptés aux besoins quotidiens de chacun et à la demande : restauration, activités, blanchisserie, ménage, télé assistance, ... Pour créer et garder un esprit familial et convivial, le nombre de studios est volontairement limité à 23 et la MARPA est gérée au quotidien par une équipe de professionnels.

Dans la première phase de faisabilité, une étude de besoin a été réalisée entre mai et juillet 2019. Les résultats issus de l'enquête montrent que 80% des personnes interrogées se disent prêtes à intégrer la MARPA si elle est créée.

Les services de la MSA Ardèche-Drôme-Loire ont alors été chargés du dossier de réalisation avec un groupe local et le projet est aujourd'hui défini : projet social, architectural et financier. Le montage opérationnel est le suivant :

- « L'association pour la création et la gestion de la MARPA de Taulignan » est le gestionnaire de la future MARPA. Elle a été créée le 5 février 2020 pour porter le projet. Elle sera locataire de l'organisme bailleur retenu pour la construction du bâtiment et assurera le fonctionnement, les services communs et la gestion quotidienne de la Maison
- La commune cèdera en bail emphytéotique gracieusement (durant toute la durée de remboursement des prêts) le terrain à un organisme bailleur
- Celui-ci construira le bâtiment, le louera à l'association et assurera son entretien en bon propriétaire.

Le cahier des charges fixé par MSA Services impose environ 5 000 m<sup>2</sup> de terrain et un bâtiment à construire de 1 500 m<sup>2</sup>.

La commune avait tout d'abord pressenti un terrain, près de la maison médicale classé en zone Agricole au PLU et appartenant à un propriétaire privé. Il n'a finalement pas été retenu, car entraînant une diminution de terres agricoles difficilement acceptable à notre époque où la réduction des extensions urbaines est un impératif.

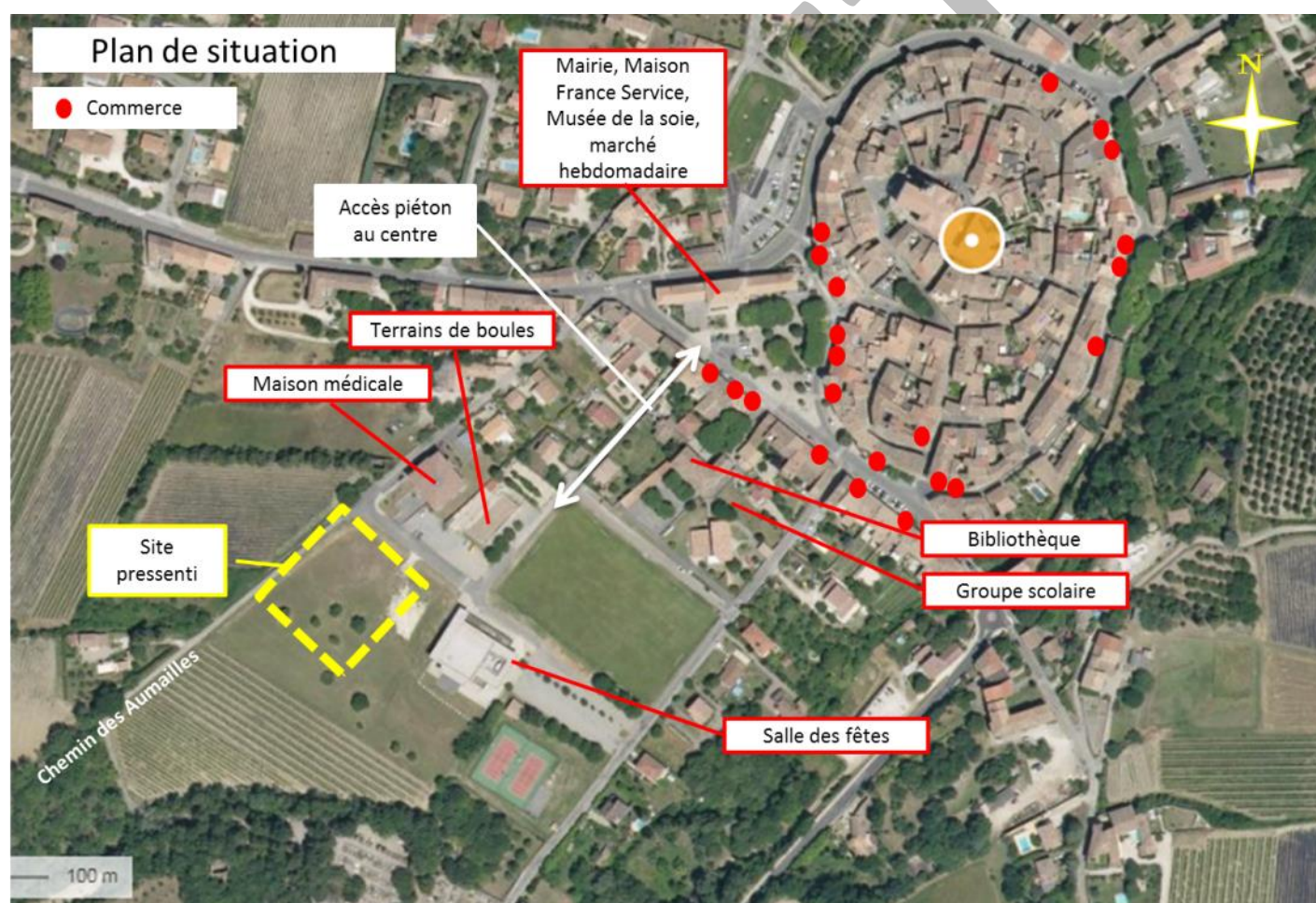
La volonté municipale étant de réaliser rapidement ce projet après 2 ans de travaux préparatoires, elle a privilégié une implantation sur un terrain appartenant déjà à la commune et à proximité immédiate du centre-ville pour que les personnes âgées puissent s'y rendre à pied. Son portefeuille foncier étant très limité, le choix s'est porté sur le seul grand tènement dont elle est propriétaire autour de la salle des fêtes. Dans ce périmètre, les parcelles AP71 et AP25 sont apparues comme les mieux placées pour répondre aux besoins des personnes âgées et intégrer la MARPA dans la vie du village (voir plan de situation) :

- Tous les services sont à proximité immédiate : maison médicale à 50 m, commerces, mairie, Maison France Service entre 200 à 500 m -accessibles par le chemin piéton sécurisé du stade-, terrain de boules et salle des fêtes à 50 m.

- La présence d'autres équipements comme le terrain de foot, les écoles, et la salle des fêtes facilitera aussi les liens intergénérationnels entre les résidents et les jeunes –ou moins jeunes- qui les fréquentent. La présence des seniors enrichira aussi la vie du village en leur permettant de participer aux activités multiples proposées dans le village.
- Les parcelles sont éloignées de plus de 20 mètres de la vigne plantée sur la parcelle AP22, et donc au-delà des limites de recul imposées aux abords des espaces agricoles (x mètres dans le cas de vigne).
- Enfin, depuis ce site, les résidents pourront aussi partir en promenade dans la campagne côté sud par le très beau chemin des Aumailles.

Un arrêté du Conseil Départemental, en date du 22 mars 2021 autorise la création de la MARPA au titre de l'article L313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles et le projet peut être très rapidement engagé.

Trois bailleurs sociaux ont été consultés pour savoir s'ils étaient intéressés à porter l'opération en tant que maître d'ouvrage. Le choix de la commune s'est porté sur Drôme Aménagement Habitat et une convention est en cours de finalisation.

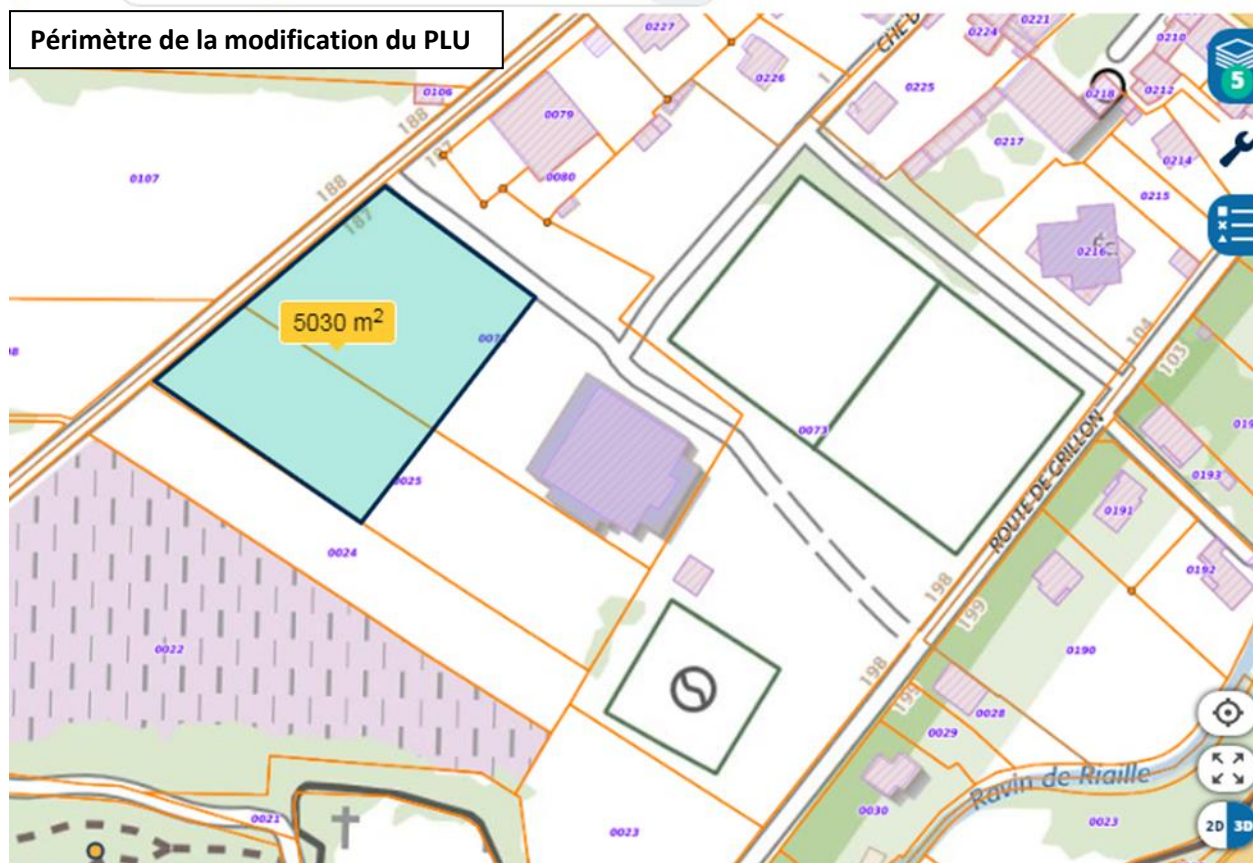


Le site, vue vers l'ouest et la maison médicale à droite





# Périmètre de la modification du PLU



Données cartographiques : © DGFIP

Vue vers le nord, sur le village et la maison médicale



Façade ouest de la salle des fêtes et vue vers le sud



Vue vers le sud et le chemin des Aumailles à droite



## II – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les parcelles AP71 et AP25 sont actuellement classées en zone UL au PLU. Le règlement de cette zone n'est pas adapté au projet et à la construction envisagée.

L'objectif de la présente modification est donc de modifier le règlement sur ce seul secteur.

## III – CHOIX DE LA PROCEDURE

Le code de l'urbanisme régit les procédures d'évolution du PLU.

**L'article L. 153-31 définit le champ d'application de la procédure de révision du PLU qui stipule :**

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

La modification envisagée ne touche à aucun des points ci-dessus et ne relève donc pas de cette procédure.

**L'article L 153-36 définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU.**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

**L'objectif est bien de modifier le règlement et la procédure de modification s'applique donc.**

**La procédure de modification de droit commun (articles L153-41 à 44) définit le champ d'application de la procédure :**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Le projet de construction de la MARPA comprendra environ 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Même si le règlement de la zone UL ne permet pas de fixer un plafond de surfaces -en croisant ses différentes règles de hauteur maximum, retrait par rapport aux voies ou limites séparatives, emprise au sol- on peut estimer que les 24 logements à créer représentent des capacités de construction supérieure de plus de 20 % à ce qu'il permet en l'état, ce qui correspond au premier des motifs de modification de droit commun énoncé par l'article L153-41.

De plus, la destination de la zone UL est « destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements collectifs de sports ou de loisirs ». Si la dimension collective est indéniable, la création de 24 logements (23 studios plus un logement de fonction) donne tout de même une dimension « logement » importante, qui change l'esprit de la destination des sols fixée dans le règlement actuellement en vigueur et nécessite la création d'un règlement spécifique.

**Pour ces raisons, le choix d'une procédure de modification de droit commun s'est imposé.**

## **IV – COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME**

La commune est incluse dans le SCOT Rhône Provence Baronnies dont le périmètre a été fixé par arrêté inter-préfectoral en date du 27 mai 2016. Le Syndicat Mixte SCOT Rhône Provence Baronnies a été créé par arrêté inter-préfectoral le 27 décembre 2018. Les premiers travaux ont débuté, mais, à ce jour, la prescription de l'élaboration du SCOT n'est pas prise. Son élaboration devrait durer quelques années.

Conformément à l'article L131-6 et L131 -1, en l'absence de SCOT approuvé, le PLU doit être compatible avec les documents de normes supérieures existants, à savoir : les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Auvergne Rhône Alpes, Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, plan de gestion des risques d'inondation du Bassin Rhône-Méditerranée et Charte du PNR des Baronnies Provençales.

**La présente modification est compatible avec ces documents de normes supérieures.**

Il doit prendre en compte les objectifs du SRADDET, et les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

**La présente modification les a pris en compte.**

## **V – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le projet n'impacte aucun site naturel d'intérêt communautaire, ni même des zones reconnues d'intérêt ou protégées (ZNIEFF, pelouse sèche, zone humide, Espace Boisé Classé, Espace Naturel Sensible...).

Il n'impacte pas non plus de secteur à risque d'inondation, de feu de forêt, technologique, radon ...

Il n'impacte pas la ressource en eau : pas de périmètre de protection de puits de captage à proximité, ni réserve ou citerne importante.

En application de l'article L104-2 du CU, font l'objet d'une évaluation environnementale obligatoire les PLU qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés et notamment (articles R104-8 à R104-14 du CU).

Concrètement, la modification du PLU n'est soumise à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale que :

- lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (R104-8 du CU) ;
- lorsque la collectivité est située en zone de montagne et que le projet prévoit une unité touristique nouvelle (UTN) soumise à autorisation (R104-12 du CU).

**L'opération envisagée ne rentre pas dans les cas évoqués et le projet de modification n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

## **VI – LES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR LE PLU APPROUVE**

Les modifications apportées concernent le Règlement écrit et son document graphique.

Le Règlement écrit est impacté, en particulier dans son Titre II « Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser » (pages 9 à 50). Il crée un secteur UE en sus des secteurs UA, UC, UD, Ui, UL, 1AUa, 1AULa, AU existants. Ce règlement viendra s'insérer page 34, entre les règlements des zones UL et 1AUa

Un des documents graphiques du règlement est impacté : le plan de zonage au 2 500<sup>ème</sup> sur le centre bourg.

Les autres pièces du dossier restent inchangées :

- Le Rapport de Présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les documents graphiques des parties nord et sud de la commune au 5 500<sup>ème</sup>



# PIECE n° 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVANT ET APRES LE PROJET

---

Les modifications apportées concernent le Règlement écrit et graphique.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

## EVOLUTION DU REGLEMENT DU PLU

Une solution aurait consisté à étendre la zone UC voisine sur ces 5000 m<sup>2</sup>. Mais certains articles du règlement ne conviennent pas au projet, en particulier les règles d'implantation par rapport aux voies (article UC6 imposant l'alignement ou un recul d'au minimum 5mètres par rapport à la voie) qui rigidifient les possibilités d'implantation, et, surtout, celles de stationnement (UC12 imposant une place pour 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette avec un minimum de 2 places par logement) surdimensionnées par rapport aux besoins.

Aussi un règlement spécifique, baptisé UE est créé.

## AVANT MODIFICATION

**Le règlement du PLU en vigueur** comprend 3 grands types de zones et 10 secteurs (et 5 sous-secteurs) auxquels s'appliquent des règlements spécifiques.

Les zones urbaines et à urbaniser :

- la **zone UA**, correspondant aux parties anciennes du chef-lieu, à vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.
- la **zone UC** correspondant aux parties urbanisées du chef-lieu, à vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.
- La **zone UD** correspondant aux quartiers récents d'habitat, de type pavillonnaire.
- la **zone Ui** correspondant au secteur accueillant des activités industrielles et artisanales.
- La **zone UL** destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements collectifs de sports ou de loisirs.
- La **zone 1AUa** urbanisable pendant la durée du PLU sous la forme d'une opération d'ensemble
- La **zone 1AULa** à vocation de loisirs, urbanisable pendant la durée du PLU sous la forme d'une opération d'ensemble
- La **zone AU** non desservie en équipements suffisants en périphérie immédiate dont l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU.

Les zones agricoles, peu ou pas équipées :

- la **zone A**, de richesses économiques agricoles, avec :
  - un secteur **Aa** de protection paysagère.
  - un secteur **Ab** dans lequel les élevages hors-sol sont interdits

Les zones naturelles, peu ou pas équipées, :

- la **zone N**, recouvrant les secteurs de sauvegarde des sites naturels, dont on a distingué :
  - un secteur **Nh** dans lequel l'aménagement, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés.
  - un secteur **NL** à vocation touristique
  - un secteur **Nc** à vocation culturelle.

Le projet d'implantation d'une MARPA s'inscrit dans le secteur UL.

**La présente modification crée un secteur supplémentaire nouveau, baptisé UE.**

### APRES MODIFICATION

**Après modification**, le règlement comprend toujours 3 grands types de zones et **16 secteurs** auxquels s'appliquent des règlements spécifiques.

Dans le bloc « zones urbaines et à urbaniser » **il est créé un secteur UE, destiné à recevoir des constructions à usage d'hébergement collectif pour des publics spécifiques**. Ce secteur s'applique sur le périmètre de la modification.

Evolution du règlement sur les parcelles AP71 et AP25		
	Règlement UL Avant modification	Règlement UE Après modification
<b>Destination</b>	Zone destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements collectifs de sports ou de loisirs. <b>Attention</b> : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la bassin versant du Lez. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.	Zone destinée à recevoir des constructions à usage d'hébergement collectif pour des publics spécifiques
<b>Section 1 Nature de l'occupation des sols</b>		
<b>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : <ul style="list-style-type: none"><li>- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, en dehors de celles nécessaires aux services et réseaux publics.</li><li>- les habitations légères de loisirs</li><li>- les constructions à usage :<ul style="list-style-type: none"><li>o industriel,</li><li>o d'entrepôt commercial,</li><li>o agricole</li></ul></li><li>- le stationnement de caravanes isolées,</li><li>- les carrières,</li><li>- les affouillements et exhaussements de sol</li><li>- les dépôts de ferrailles, de remblais, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.,</li></ul>	Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : <ul style="list-style-type: none"><li>- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, en dehors de celles nécessaires aux services et réseaux publics.</li><li>- les habitations légères de loisirs</li><li>- les constructions à usage :<ul style="list-style-type: none"><li>o industriel,</li><li>o d'entrepôt commercial,</li><li>o agricole</li></ul></li><li>- le stationnement de caravanes isolées,</li><li>- les carrières,</li><li>- les affouillements et exhaussements de sol</li><li>- les dépôts de ferrailles, de remblais, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.,</li></ul>
<b>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>	Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après : <ul style="list-style-type: none"><li>- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage,</li><li>- les constructions à usage d'habitation de fonction et leurs annexes, à condition qu'elles</li></ul>	Il n'est pas fixé de règle particulière

	soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.	
<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>		
<b>Article 3 ACCES ET VOIRIE</b>	<p><b>Accès :</b> Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.</p> <p><b>Voirie :</b> Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.</p>	<p><b>Accès :</b> Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.</p> <p><b>Voirie :</b> Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.</p>
<b>Article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<p><b>Eau potable :</b> Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.</p> <p><b>Assainissement :</b> - Eaux pluviales : Les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, Si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur place. - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain. Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public. - Téléphone - Réseaux câblés : Sauf cas d'impossibilité technique : les réseaux de téléphone des opérations</p>	<p><b>Eau potable :</b> Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.</p> <p><b>Assainissement :</b> - Eaux pluviales : Les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, Si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur place. - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain. Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public. - Téléphone - Réseaux câblés : Sauf cas d'impossibilité technique : les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en</p>

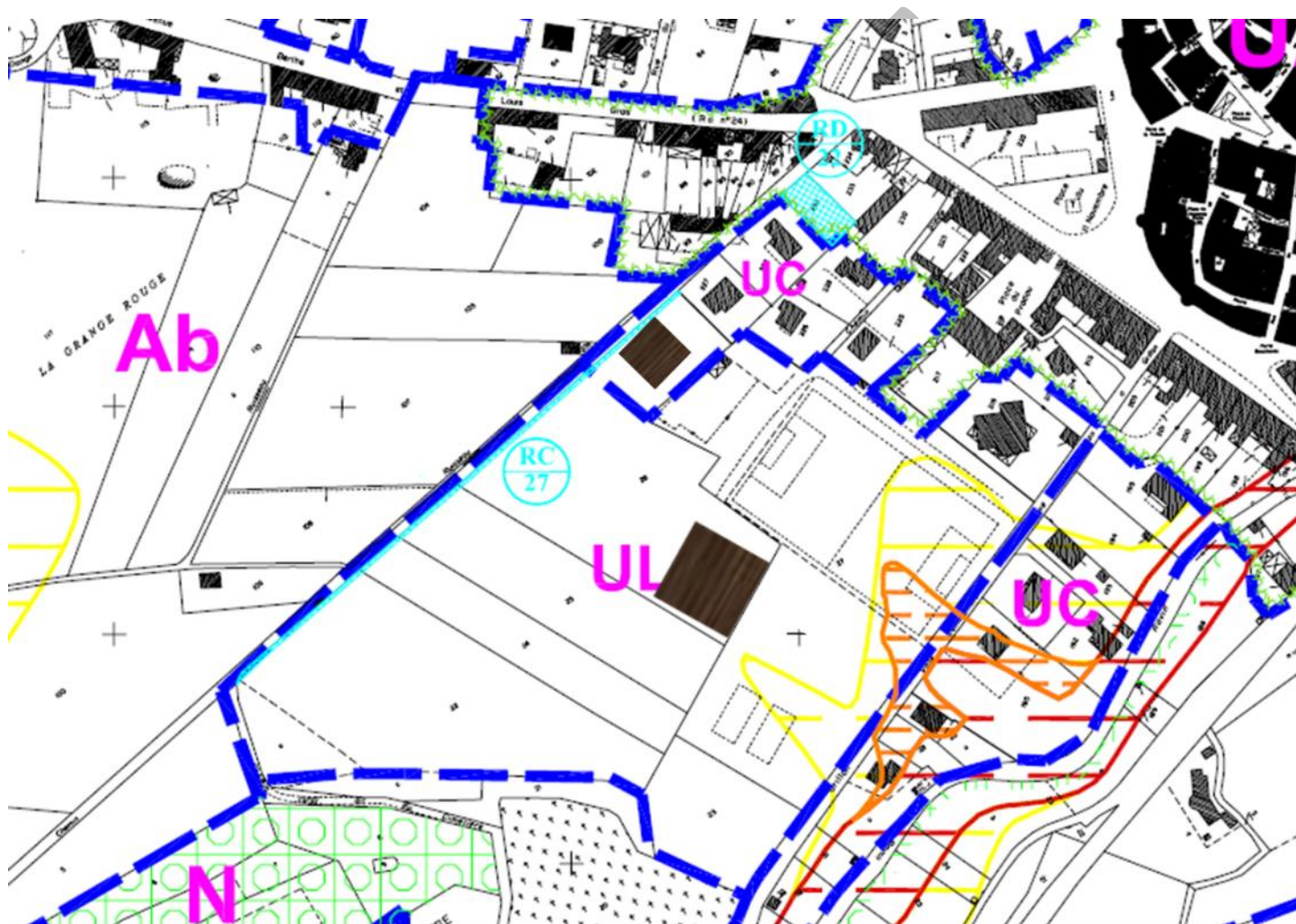
	d'ensemble doivent être réalisés en souterrain ; toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.	souterrain ; toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
<b>Article 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS</b>	Il n'est pas fixé de règle particulière	Il n'est pas fixé de règle particulière
<b>Article 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques. Toutefois : - l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.	Il n'est pas fixé de règle particulière
<b>Article 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.	Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
<b>Article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	L'ensemble bâti doit constituer un tout architectural. Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal. Les constructions non contiguës situées sur un même tènement foncier doivent être distantes d'au moins 4 mètres.	L'ensemble bâti doit constituer un tout architectural. Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.
<b>Article 9 EMPRISE AU SOL</b>	Il n'est pas fixé de règle particulière.	Il n'est pas fixé de règle particulière.
<b>Article 10 HAUTEUR</b>	Non réglementé.	Non réglementé
<b>Article 11 ASPECT EXTERIEUR</b>	Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.	Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
<b>Article 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES</b>	D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.	D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.
<b>Article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	Les aires de stationnement de plus de 200 m <sup>2</sup> doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.	Les aires de stationnement de plus de <b>100 m<sup>2</sup></b> doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.
<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>		



Article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)	Il n'est pas fixé de règle particulière.	Sans objet
---	--	------------

## EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE

### AVANT MODIFICATION (Etat actuel)



APRES MODIFICATION (Etat futur)

