

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
- COMMUNE DE KRIEGSHEIM -



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – REGLEMENT



ATIP
Agence Territoriale
d'Ingénierie Publique



CAH
Communauté d'Agglomération
de HAGUENAU

DOCUMENT DE TRAVAIL – *Version janvier 2019*
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC : 24/01/2019

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	5
CHAPITRE II.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	17
CHAPITRE III.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	28
CHAPITRE IV.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	34
CHAPITRE V.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU.....	43
CHAPITRE VI.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE	53
CHAPITRE VII.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	59
CHAPITRE VIII.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	67
CHAPITRE IX.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NX	70

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1. UA – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article 2. UA – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitat
2. Les bâtiments agricoles à condition :
 - o d'être liés à une activité préexistante ;
 - o de ne pas générer, *via* un changement de classification sanitaire, un périmètre sanitaire plus important qu'il ne l'est déjà au moment de l'approbation du PLU.
3. Les bâtiments agricoles destinés à l'élevage à condition qu'ils soient accolés aux bâtiment d'élevage existants au moment de l'approbation du PLU.
4. Les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les activités admises dans la zone.
5. Les constructions ou installations destinées à l'activité, l'industrie, l'artisanat, l'agriculture ou le commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances significatives incompatibles avec le caractère de la zone.
6. la reconstruction des bâtiments à l'identique dans les volumes existants en cas de sinistre.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. UA – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitations ou de changements de destination d'une construction existante ;*

sauf lorsque les conditions d'accès et de desserte ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Le nombre de voie d'accès est limité à 2 par unité foncière.
- 1.2. Dans le cas de constructions nouvelles d'activité, d'habitat ou de commerce en deuxième ligne – c'est-à-dire derrière la construction principale – cet accès devra avoir une largeur minimum de 4 mètres. A partir de 3 constructions, ou de 3 logements pour les constructions à usage d'habitation, cette largeur sera portée soit par deux accès d'au moins 3 mètres chacun, soit par un seul accès d'au moins 6 mètres de large.
- 1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.4. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la sécurité civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
Un terrain situé à l'angle de deux voies pourra se voir imposer l'accès sur la voie présentant le moins de risques.
- 1.5. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par deux accès maximum sur la voie publique.
Une aire de stationnement collective de plus de 10 places doit être desservie, soit par deux accès d'au moins 3 mètres chacun, soit par un seul accès d'au moins 6 mètres de large.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobiles, doivent répondre aux besoins des constructions qu'elles desservent ; leur largeur sera d'au moins 4 mètres lorsqu'elles ne desservent

que deux constructions ou logements. Les voiries en desservant plus de deux auront une largeur d'au moins 6 mètres.

- 2.2. En cas d'impossibilité technique de réaliser une voie de bouclage, les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 2.3. La réalisation d'une voie en impasse de plus de 70 mètres de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.

Article 4. UA – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister, par exemple, en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire (SDEA...), de la commune et de l'association foncière le cas échéant, sont à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés ;
- la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ou ouvrages adaptés ;
- la végétalisation des toitures.

Les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'une technique alternative peuvent être admises au réseau moyennant une limitation de débit fixée à 5 l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare). Cette valeur peut être modulée pour les opérations de faibles surfaces.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux secs doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine privé, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5. UA – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6. UA – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitations ou de changements de destination d'une construction existante ;*

sauf lorsque les conditions d'implantation ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. Dispositions générales

- 1.1. La façade sur rue de la construction principale devra s'implanter entre les lignes des constructions voisines. En leur absence, la façade sur rue de la construction ne pourra excéder 3 mètres par rapport à l'alignement.
- 1.2. La construction en seconde ligne n'est possible que si une construction en première ligne est préexistante ou construite simultanément. Aussi, la façade sur rue de la construction devra s'implanter à l'arrière de la construction située en première ligne.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Lorsque les conditions d'implantation sont rendues difficiles par la configuration de la parcelle ou de la voie de desserte (voie courbe, par exemple), la règle précédente (1.1.) pourra être satisfaite sur un seul point de façade.
- 2.2. Les garages seuls ne pourront s'implanter en avant de la construction principale située en première ligne.

- 2.3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effets sur l'implantation ou le gabarit de la construction. A ce titre, une construction s'élevant dans le prolongement de la façade existante sur rue ne saurait être considérée comme une aggravation de la non-conformité.

Article 7. UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitations ou de changements de destination d'une construction existante ;*

sauf lorsque les conditions d'implantation ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. Dispositions générales

1.1. L'implantation des constructions et installations principales se réalisent soit :

- Le long d'au moins l'une des limites séparatives ;
- En recul de la limite séparative, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- En recul de la limite séparative. La construction pourra ainsi s'implanter en retrait de la limite séparative latérale, de manière à ce que le nu extérieur de la façade se situe à une distance comprise entre 0,8 et 1,2 mètres de cette limite.

1.2. Les autres constructions et installation peuvent s'implanter soit :

- En limite séparative sous réserve d'avoir une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4,5 mètres ;
- En recul d'au moins 1,20 mètre par rapport à la limite séparative.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effets sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. A ce titre, une construction s'érigeant dans le prolongement de la façade existante en limite séparative ne saurait être considérée comme une aggravation de la non-conformité.
- 2.2. Les bâtiments publics sont exonérés de ces dispositions réglementaires.
- 2.3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Article 8. UA – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitations ou de changements de destination d'une construction existante ;*

sauf lorsque les conditions d'implantation ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux constructions principales. Dans cette distance, entre les deux constructions, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4,50 m de hauteur.

Article 9. UA – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10. UA – Hauteur maximale des constructions

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*

○ *réhabilitations ou de changements de destination d'une construction existante ;*
sauf lorsque les hauteurs ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité ou si elles sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
2. La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder :
 - 12 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout principal de la toiture en première ligne ;
 - 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout principal (ou acrotère) de la toiture en deuxième ligne. En cas d'attique, la hauteur maximale est portée à 10 mètres.
3. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.
4. Les serres agricoles et les annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4,5 mètres hors tout.
5. Un dépassement d'1,5 mètre est autorisé pour des ouvrages techniques ou des éléments liés aux énergies renouvelables.
6. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effets sur la hauteur ou le gabarit de l'immeuble. A ce titre, une construction s'élevant dans le prolongement du point le plus haut ne saurait être considérée comme une aggravation de la non-conformité.

Article 11. UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Façades et volumes

- 1.1. 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.

- 1.2. Le permis de construire peut en particulier être refusé pour des constructions dont le gabarit ne respecterait pas celui des bâtiments voisins. Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à la trame générale de la rue.
- 1.3. L'implantation des constructions principales devront s'établir en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante.
- 1.4. Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permet d'éviter un effet d'immeuble barre.
- 1.5. Sont notamment interdits les immeubles d'habitation comportant plus de deux cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 30 mètres.

2. Toitures

- 2.1. La construction principale implantée en première ligne sur rue aura obligatoirement un pignon sur rue.
- 2.2. Les toitures principales des constructions, à l'exception des vérandas, des bâtiments publics et des bâtiments d'activités devront avoir deux pans principaux, à pentes égales, comprises entre 40° et 52°, avec la possibilité de ménager des pans coupés n'excédant pas 2m², comme sur les pignons des maisons traditionnelles.
- 2.3. les constructions implantées en seconde ligne peuvent déroger de la règle précédente (2.2.), à condition de réaliser une toiture plate (ou végétalisée) ou une toiture à 3 pans maximum.
- 2.4. L'aspect et la couleur des matériaux de couverture devront s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des vérandas et toitures terrasses ou végétalisées.
- 2.5. Les lucarnes de toitures ne sont autorisées que dans la limite d'un linéaire cumulé n'excédant pas 30% du linéaire total de la façade.

3. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles n'aient pas de visibilité directe depuis l'espace public. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra être similaire à celle des matériaux de couverture.

4. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

- 4.1. Les remblais pourront s'établir en limites séparatives à condition de les rejoindre en pente douce (15°).
- 4.2. Les remblais accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière) devant la construction principale.
- 4.3. Si la dalle du rez-de-chaussée est située au-dessus de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel, la façade devra être traitée comme celle d'un étage (ouverture, enduits de façade,...).

5. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...).

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

6. Clôtures

Les clôtures sont facultatives. La hauteur des clôtures sur rue devra tenir compte du caractère de la rue. La reconstruction à l'identique des murs et porches à l'ancienne est autorisée.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article 12. UA – Obligations en matière d'aires de stationnement

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque le stationnement ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. Le stationnement des véhicules

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 1.2. La surface à réserver par place de stationnement est de 5,00 mètres de long et 2,50 mètres de large, non compris les dégagements.

- 1.3. En première ligne, les rampes d'accès aux aires de stationnement situées sous le niveau moyen de la voie de desserte devront être localisées obligatoirement à l'arrière de la construction par rapport à la façade sur rue ou emprise publique.
- 1.4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Nombre de places</u>
HABITATION : logement, hébergement	
Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher	2
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Maximum de place exigé <u>par logement</u>	5
Extensions et annexes de moins de 20 m ² qui ne créent pas de logement supplémentaire + piscines	0
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
Pour les 100 premiers m ² de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.	1
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE : restauration, artisanat, commerce de détail, etc.	
Pour les 100 premiers m ² de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
<u>Restaurant</u> : par tranche entamée de 15 m ² de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

- 1.5. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes sous-destinations de constructions situés sur un même terrain (à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau ci-dessus.
- 1.6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

2. Le stationnement des deux-roues

En cas création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, les destinations suivantes devront réaliser un aménagement pour le stationnement des deux-roues en respectant les normes minimales ci-dessous :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Surface dédiée (m²)</u>
HABITATION : logement, hébergement	
A partir de 300 m ² de surface de plancher (hors annexe)	2
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Extensions de moins de 20 m ² qui ne créent pas de logement supplémentaire	0
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
A partir de 100 premiers m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	1
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : restauration, artisanat, commerce de détail, etc.	
A partir de 100 m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
<u>Restaurant</u> : par tranche entamée de 60 m ² de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

Article 13. UA – Obligations en matière de réalisations d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs

1. Dans le cas de constructions nouvelles ou de travaux de réhabilitation entraînant la création de nouveaux logements, 15% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers ou en espaces perméables.
2. En dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d’agrément, jardin potager ou verger.

3. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 8 places de parking.

Article 14. UA – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15. UA - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1. UB – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article 2. UB – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitat.
2. Les bâtiments agricoles à condition :
 - d'être liés à une activité préexistante ;
 - de ne pas générer un périmètre sanitaire.
3. Les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les activités admises dans la zone.
4. Les constructions ou installations destinées à l'activité, l'industrie, l'artisanat, l'agriculture ou le commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances significatives incompatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. UB – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;
- réhabilitations ou de changements de destination d'une construction existante ;

sauf lorsque les conditions d'accès et de desserte ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Le nombre de voie d'accès est limité à 2 par unité foncière.
- 3.1. Dans le cas de constructions nouvelles d'activité, d'habitat ou de commerce en deuxième ligne – c'est-à-dire derrière la construction principale – cet accès devra avoir une largeur minimum de 4 mètres. A partir de 3 constructions, ou de 3 logements pour les constructions à usage d'habitation, cette largeur sera portée soit par deux accès d'au moins 3 mètres chacun, soit par un seul accès d'au moins 6 mètres de large.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la sécurité civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions. Un terrain situé à l'angle de deux voies pourra se voir imposer l'accès sur la voie présentant le moins de risques.
- 1.4. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par deux accès maximum sur la voie publique. Une aire de stationnement collective de plus de 10 places doit être desservie, soit par deux accès d'au moins 3 mètres chacun, soit par un seul accès d'au moins 6 mètres de large.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobiles, doivent répondre aux besoins des constructions qu'elles desservent ; leur largeur sera d'au moins 4 mètres lorsqu'elles ne desservent que deux constructions ou logements. Les voiries en desservant plus de deux auront une largeur d'au moins 6 mètres, sauf la rue des Acacias.
- 2.2. En cas d'impossibilité technique de réaliser une voie de bouclage, les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- 2.3. La réalisation d'une voie en impasse de plus de 70 mètres de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.

Article 4. UB – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister, par exemple, en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire (SDEA...), de la commune et de l'association foncière le cas échéant, sont à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés ;
- la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ou ouvrages adaptés ;
- la végétalisation des toitures.

Les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'une technique alternative peuvent être admises au réseau moyennant une limitation de débit fixée à 5 l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare). Cette valeur peut être modulée pour les opérations de faibles surfaces.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux secs doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine privé, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5. UB – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 6. UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitations ou de changements de destination d'une construction existante ;*

sauf lorsque les conditions d'implantation ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. Dispositions générales

- 1.1. La façade sur rue de la construction principale devra s'implanter soit :
 - à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
 - suivant les lignes des constructions voisines.
- 1.2. Les annexes ne peuvent s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement.
- 1.3. Pour un terrain situé à l'angle de 2 voies, les dispositions s'appliquent à compter de la voie de desserte de la construction.

2. Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effets sur l'implantation ou le gabarit de la construction. A ce titre, une construction s'élevant dans le prolongement de la façade existante sur rue ne saurait être considérée comme une aggravation de la non-conformité.

Article 7. UB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitations ou de changements de destination d'une construction existante ;*

sauf lorsque les conditions d'implantation ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. Dispositions générales

- 1.1. L'implantation des constructions et installations principales se réalisent soit :
 - Le long d'au moins une des limites séparatives ;
 - En recul de la limite séparative, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
 - En recul de la limite séparative. La construction pourra ainsi s'implanter en retrait de la limite séparative latérale, de manière à ce que le nu extérieur de la façade se situe à une distance comprise entre 0,8 et 1,2 mètres de cette limite.
- 1.2. Les autres constructions et installations peuvent s'implanter soit :
 - En limite séparative sous réserve d'avoir une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4,5 mètres et de ne pas excéder un linéaire maximum de 12 mètres par limite ;
 - En recul d'au moins 1,20 mètre par rapport à la limite séparative sous réserve d'avoir une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4,5 mètres.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effets sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. A ce titre, une construction s'élevant dans le prolongement de la façade existante sur limite séparative ne saurait être considérée comme une aggravation de la non-conformité.
- 2.2. Les bâtiments publics sont exonérés de ces dispositions réglementaires.
- 2.3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Article 8. UB – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitations ou de changements de destination d'une construction existante ;*

sauf lorsque les conditions d'implantation ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux constructions principales. Dans cette distance, entre les deux constructions, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4,50 m de hauteur.

Article 9. UB – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10. UB – Hauteur maximale des constructions

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitations ou de changements de destination d'une construction existante ;*

sauf lorsque les hauteurs ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité ou si elles sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
2. La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder :
 - 12 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout principal (ou acrotère) de la toiture en première ligne ;

- 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout principal (ou acrotère) de la toiture en deuxième ligne. En cas d'attique, la hauteur maximale est portée à 10 mètres.
3. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.
 4. Les serres agricoles et les annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4,5 mètres hors tout.
 5. Un dépassement d'1,5 mètre est autorisé pour des ouvrages techniques ou des éléments liés aux énergies renouvelables.
 6. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effets sur la hauteur ou le gabarit de l'immeuble. A ce titre, une construction s'élevant dans le prolongement du point le plus haut ne saurait être considérée comme une aggravation de la non-conformité.

Article 11. UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Façades et volumes

- 1.1. 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.
- 1.2. Le permis de construire peut en particulier être refusé pour des constructions dont le gabarit ne respecterait pas celui des bâtiments voisins. Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à la trame générale de la rue.
- 1.3. L'orientation des constructions principales devront s'établir en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante.
- 1.4. Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permet d'éviter un effet d'immeuble barre.
- 1.5. Sont notamment interdits les immeubles d'habitation comportant plus de deux cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 30 mètres

2. Antennes paraboliques

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra être similaire à celle des matériaux de couverture.

3. Toitures

- 3.1. A l'exception des vérandas et des bâtiments publics, la construction principale devra avoir, en première ligne, soit :
 - deux pans principaux, à pentes égales, comprises entre 40° et 52° ; le cas échéant, la construction aura obligatoirement pignon sur rue ;
 - une toiture terrasse ou végétalisée.
 - Trois pans, avec au moins un pignon sur rue.
- 3.2. Les lucarnes de toitures ne sont autorisées que dans la limite d'un linéaire cumulé n'excédant pas 30% du linéaire total de la façade.
- 3.3. L'aspect et la couleur des matériaux de couverture devront s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des vérandas et toitures terrasses ou végétalisées.

4. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

Les remblais pourront s'établir en limites séparatives à condition de les rejoindre en pente douce (15°).

5. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...).

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

6. Clôtures

- 6.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des longrines en béton.

- 6.2. Les clôtures éventuelles sur rue doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,70 mètre.
- 6.3. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,70 mètre y compris le mur bahut éventuel. Les portails pourront néanmoins être encadrés de part et d'autre d'un mur plein dont la longueur n'excède pas 1,00 mètre.
- 6.4. Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.
- 6.5. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou lorsqu'elles correspondent au caractère de la rue et s'harmonisent avec les clôtures voisines.

Article 12. UB – Obligations en matière d'aires de stationnement

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque le stationnement ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. Le stationnement des véhicules

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 1.2. La surface à réserver par place de stationnement est de 5,00 mètres de long et 2,50 mètres de large, non compris les dégagements.
- 1.3. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

Destination (art. R151-28 CU)	Nombre de places
HABITATION : logement, hébergement	
Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher	2
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Maximum de place exigé par logement	5

Extensions et annexes de moins de 20 m ² qui ne créent pas de logement supplémentaire + piscines	0
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
Pour les 100 premiers m ² de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.	1
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE : restauration, artisanat, commerce de détail, etc.	
Pour les 100 premiers m ² de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Restaurant : par tranche entamée de 15 m ² de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

1.4. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes sous-destinations de constructions situés sur un même terrain (à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau ci-dessus.

1.5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

2. Le stationnement des deux-roues

En cas création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, les destinations suivantes devront réaliser un aménagement pour le stationnement des deux-roues en respectant les normes minimales ci-dessous :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Surface dédiée (m²)</u>
HABITATION : logement, hébergement	
A partir de 300 m ² de surface de plancher (hors annexe)	2
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1

Extensions de moins de 20 m ² qui ne créent pas de logement supplémentaire	0
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
A partir de 100 premiers m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	1
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE : restauration, artisanat, commerce de détail, etc.	
A partir de 100 m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Restaurant : par tranche entamée de 60 m ² de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

Article 13. UB – Obligations en matière de réalisations d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs

1. Dans le cas de constructions nouvelles ou de travaux de réhabilitation entraînant la création de nouveaux logements, 20% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers ou en espaces perméables.
2. En dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d’agrément, jardin potager ou verger.
3. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d’un arbre de haute tige minimum pour 8 places de parking.

Article 14. UB – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15. UB – Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1. UE – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout est interdit sauf les occupations et utilisations du sol permises dans l'article 2.

Article 2. UE – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1. Les constructions et utilisations du sol suivantes, sous réserve de conditions particulières :
 - les opérations d'aménagement et de construction lorsqu'elles sont destinées à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils sont à vocation sportive, de loisirs, culturelle, d'enseignement, administrative, de sécurité y compris contre l'incendie, sociale et de santé, ainsi que les activités qui y sont liées (telles que buvettes, restaurant, club-house, ...) y compris les aires de stationnements ;
 - les bureaux à la condition qu'ils soient liés à un équipement autorisé ci-dessus;
 - les constructions à usages de services à la condition qu'elles soient liées à un équipement autorisé ci-dessus;
 - Les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les activités admises dans la zone.
 - les constructions et installations à usage de stationnement.
 - les réseaux de toute nature ainsi que les constructions qui y sont liés,
 - les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient liés aux équipements autorisés.
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics.
2. La réalisation d'un logement de gardiennage n'est autorisée que lorsqu'une présence permanente est nécessaire. Elle est limitée à un logement par unité foncière.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. UE – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée Le nombre de voie d'accès est limité à 2 par unité foncière
- 1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement collective de plus de 10 places doit être desservie, soit par deux accès d'au moins 3 mètres chacun, soit par un seul accès d'au moins 6 mètres de large.

- 1.4. Les aires de stationnement collectif ou les garages groupés doivent être desservis au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

A défaut d'une voie de bouclage, les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La réalisation d'une impasse de plus de 100 m de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite sauf si son raccordement ultérieur à une voie publique est prévu.

Article 4. UE – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister, par exemple, en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire (SDEA...), de la commune et de l'association foncière le cas échéant, sont à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés ;
- la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ou ouvrages adaptés ;
- la végétalisation des toitures.

Les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'une technique alternative peuvent être admises au réseau moyennant une limitation de débit fixée à 5 l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare). Cette valeur peut être modulée pour les opérations de faibles surfaces.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux secs doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine privé, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5. UE – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6. UE – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation peut s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7. UE – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul d'au moins 1,20 mètre.
2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. A ce titre, une construction s'érigeant dans le prolongement de la façade existante sur limite séparative ne saurait être considérée comme une aggravation de la non-conformité.

Article 8. UE – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9. UE – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10. UE – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11. UE – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Façade et volumes

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

2. Antennes paraboliques

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12. UE - Obligations en matière d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 1.2. La surface à réserver par place de stationnement est de 5,00 mètres de long et 2,50 mètres de large, non compris les dégagements.
- 1.3. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Nombre de places</u>
HABITATION : logement, hébergement	
Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher	2
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Maximum de place exigé <u>par logement</u>	5
Extensions et annexes de moins de 20 m ² qui ne créent pas de logement supplémentaire + piscines	0
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
Pour les 100 premiers m ² de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

- 1.4. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes sous-destinations de constructions situés sur un même terrain (à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau ci-dessus.

2. Le stationnement des deux-roues

En cas création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, les destinations suivantes devront réaliser un aménagement pour le stationnement des deux-roues en respectant les normes minimales ci-dessous :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Surface dédiée (m²)</u>
HABITATION : logement, hébergement	
A partir de 300 m ² de surface de plancher (hors annexe)	2
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Extensions de moins de 20 m ² qui ne créent pas de logement supplémentaire	0
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
A partir de 100 premiers m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

Article 13. UE – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs.

1. En dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d’agrément, jardin potager ou verger.
2. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d’un arbre de haute tige minimum pour 8 places de parking.

Article 14. UE – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15. UE – Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1. UX – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout est interdit sauf les occupations et utilisations du sol permises dans l'article 2.

Article 2. UX – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les réseaux (y compris routes), travaux, équipements, constructions et installations d'intérêt public et leurs ouvrages techniques ;
2. L'aménagement des infrastructures de circulations douces.
3. Les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les activités admises dans la zone.
4. Les constructions à usage de commerces et d'activités de service, d'artisanat, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ainsi que l'ensemble des aménagements urbains nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que ces opérations se réalisent :
 - Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU pour le secteur concerné ;
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble OU au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
 - Sans provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrains délaissés inconstructibles ;
 - Sans engendrer de nuisances excessives les rendant incompatibles avec les zones voisines à caractère résidentiel.
5. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. UX – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Le nombre de voie d'accès est limité à 2 par unité foncière.
- 1.2. Cet accès devra avoir une largeur minimum de 6 mètres. Les accès mutualisés devront être privilégiés.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la sécurité civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions. Un terrain situé à l'angle de deux voies pourra se voir imposer l'accès sur la voie présentant le moins de risques
- 1.4. Aucun nouvel accès débouchant sur la RD 263 ne sera permis après le panneau de sortie d'agglomération.
- 1.5. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par deux accès maximum sur la voie publique. Une aire de stationnement collective de plus de 10 places doit être desservie, soit par deux accès d'au moins 3 mètres chacun, soit par un seul accès d'au moins 6 mètres de large.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux besoins des constructions qu'elles desservent ; leur largeur sera d'au moins 6 mètres.
- 2.2. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4. UX – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister, par exemple, en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire (SDEA...), de la commune et de l'association foncière le cas échéant, sont à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés ;
- la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ou ouvrages adaptés ;
- la végétalisation des toitures.

Les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'une technique alternative peuvent être admises au réseau moyennant une limitation de débit fixée à 5 l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare). Cette valeur peut être modulée pour les opérations de faibles surfaces.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux secs doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine privé, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5. UX – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 6. UX – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

Toute construction ou installation devra s'implanter à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD 263, des chemins ruraux, des chemins d'exploitations et des emprises publiques.

2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7. UX – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

1.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.2. Le long de la limite séparative confondue avec la limite des secteurs UA :

- L'implantation des constructions et installations nouvelles respectera une distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les constructions n'excédant pas 4,5 mètres de hauteur au droit des limites séparatives (mesure du niveau du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser, avant travaux éventuel d'affouillement ou d'exhaussement du sol) peuvent jouxter toutes les limites séparatives. A partir de cette hauteur de 4,5 mètres, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne devra être visible au-dessus d'un angle de 45° à compter d'un plan horizontal.

L'implantation sur cette limite séparative de ces annexes est autorisée sur un linéaire maximum de 12 mètres.

2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Article 8. UX – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9. UX – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10. UX – Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
2. La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 6 mètres hors tout.
3. Un dépassement d'1,50 mètres par rapport aux hauteurs fixées ci-dessous est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires.

Article 11. UX – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Façades et volumes

- 1.1. 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.

- 1.2. La couleur des matériaux de façade sera dans une palette de couleur gris ou ocre à l'exception des parties vitrées ou végétalisées. Les touches de couleurs plus vives seront éventuellement utilisées pour souligner les ouvertures.
- 1.3. Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permet d'éviter un effet d'immeuble barre.

2. Toitures

L'aspect et la couleur des matériaux de couverture devront s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des vérandas et toitures terrasses ou végétalisées.

3. Antennes paraboliques

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra être similaire à celle des matériaux de couverture.

4. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

Les remblais pourront s'établir en limites séparatives à condition de les rejoindre en pente douce (15°).

5. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...).

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

6. Clôtures

- 6.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des longrines en béton.
- 6.2. Les clôtures éventuelles sur rue doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,70 mètre.

- 6.3. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,70 mètre y compris le mur bahut éventuel. Les portails pourront néanmoins être encadrés de part et d'autre d'un mur plein dont la longueur n'excède pas 1,00 mètre.
- 6.4. Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.

Article 12. UX – Obligations en matière d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 1.2. La surface à réserver par place de stationnement est de 5,00 mètres de long et 2,50 mètres de large, non compris les dégagements.
- 1.3. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Nombre de places</u>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
Pour les 100 premiers m2 de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher.	1
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : restauration, artisanat, commerce de détail, etc.	
Pour les 100 premiers m2 de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher supplémentaire	2
<u>Restaurant</u> : par tranche entamée de 15 m2 de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

- 1.4. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes sous-destinations de constructions situés sur un même terrain. Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie

de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau ci-dessus.

2. Le stationnement des deux-roues

En cas création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, les destinations suivantes devront réaliser un aménagement pour le stationnement des deux-roues en respectant les normes minimales ci-dessous :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Surface dédiée (m²)</u>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
A partir de 100 premiers m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	1
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE : restauration, artisanat, commerce de détail, etc.	
A partir de 100 m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
<u>Restaurant</u> : par tranche entamée de 60 m ² de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

Article 13. UX – Obligations en matière de réalisations d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs

1. Dans le cas de constructions nouvelles, 25% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers ou en espaces perméables.
2. En dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts ou agricoles.
3. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d’un arbre de haute tige minimum pour 8 places de parking.

Article 14. UX – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15. UX – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1. IAU – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2AU ci-dessous.

Article 2. IAU – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les opérations d'ensemble d'habitat, d'artisanat, de commerces, de bureaux et services, ainsi que l'ensemble des aménagements urbains nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que ces opérations se réalisent :

Pour les secteurs 1AU1 et 1AU2

- conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLU pour le secteur concerné ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant tout le secteur.

Pour le secteur 1AU2 spécifiquement

- dans le cadre d'une opération couvrant au minimum une surface de 0,4 ha sans compromettre l'aménagement futur du secteur. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux et services, réalisées à l'intérieur des opérations d'ensemble autorisées au point 1 ci-dessus à condition qu'elles :
 - n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
 - ne provoquent pas la formation de terrain enclavé ou de terrains délaissés inconstructibles.
 3. Les réseaux (y compris routes), travaux, équipements, constructions et installations d'intérêt public et leurs ouvrages techniques à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone.
 4. Les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les activités admises dans la zone.

5. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. IAU – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Le nombre de voie d'accès est limité à 2 par unité foncière.
- 1.2. Dans le cas de constructions nouvelles d'activité, d'habitat ou de commerce en deuxième ligne – c'est-à-dire derrière la construction principale – cet accès devra avoir une largeur minimum de 4 mètres ; cette largeur sera portée soit par deux accès d'au moins 3 mètres chacun, soit par un seul accès d'au moins 6 mètres de large, à partir de 3 constructions ou de 3 logements pour les constructions à usage d'habitation.
- 1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.4. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la sécurité civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions. Un terrain situé à l'angle de deux voies pourra se voir imposer l'accès sur la voie présentant le moins de risques
- 1.5. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par deux accès maximum sur la voie publique. Une aire de stationnement collective de plus de 10 places doit être desservie, soit par deux accès d'au moins 3 mètres chacun, soit par un seul accès d'au moins 6 mètres de large.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobiles, doivent répondre aux besoins des constructions qu'elles desservent ; leur largeur sera d'au moins 4 mètres lorsqu'elles ne desservent que deux constructions ou logements. Les voiries en desservant plus de deux auront une largeur d'au moins 6 mètres, sauf la rue des Acacias.
- 2.2. En cas d'impossibilité technique de réaliser une voie de bouclage, les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire

aisément demi-tour. La réalisation d'une voie en impasse de plus de 70 mètres de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite.

Article 4. IAU – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

3. Réseau d'assainissement

3.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

3.2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister, par exemple, en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire (SDEA...), de la commune et de l'association foncière le cas échéant, sont à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés ;
- la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ou ouvrages adaptés ;
- la végétalisation des toitures.

Les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'une technique alternative peuvent être admises au réseau moyennant une limitation de débit fixée à 5 l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare). Cette valeur peut être modulée pour les opérations de faibles surfaces.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux secs doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine privé, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5. IAU – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 6. IAU – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. La façade sur rue des constructions devront s’implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.
2. Pour un terrain situé à l’angle de 2 voies, les dispositions s’appliquent à compter de la voie de desserte de la construction.

Article 7. IAU – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

- 1.1. L’implantation des constructions et installations principales se réalisent soit :
 - Le long d’au moins une des limites séparatives ;
 - En recul de la limite séparative, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
 - En recul de la limite séparative. La construction pourra ainsi s’implanter en retrait de la limite séparative latérale, de manière à ce que le nu extérieur de la façade se situe à une distance comprise entre 0,8 et 1,2 mètres de cette limite.
- 1.2. Les autres constructions et installations peuvent s’implanter soit :
 - En limite séparative sous réserve d’avoir une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4,5 mètres et de ne pas excéder un linéaire maximum de 12 mètres ;
 - En recul d’au moins 1,20 mètre par rapport à la limite séparative sous réserve d’avoir une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4,5 mètres.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Les bâtiments publics sont exonérés de ces dispositions réglementaires.
- 2.2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux publics peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Article 8. IAU – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux constructions principales. Dans cette distance entre les deux constructions seules sont autorisées des constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4,50 m de hauteur.

Article 9. IAU – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10. IAU – Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
2. La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder :
 - 12 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout principal (ou acrotère) de la toiture en première ligne ;
 - 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout principal (ou acrotère) de la toiture en deuxième ligne. En cas d'attique, la hauteur maximale est portée à 10 mètres.
3. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.
4. Les annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4,5 mètres hors tout.
5. Un dépassement d'1,5 mètre est autorisé pour des ouvrages techniques ou des éléments liés aux énergies renouvelables.

Article 11. IAU – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Façades et volumes

- 1.1. 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.

- 1.2. Le permis de construire peut en particulier être refusé pour des constructions dont le gabarit ne respecterait pas celui des bâtiments voisins. Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à la trame générale de la rue.
- 1.3. L'orientation des constructions principales devront s'établir en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante.
- 1.4. Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permet d'éviter un effet d'immeuble barre.

2. Antennes paraboliques

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra être similaire à celle des matériaux de couverture.

3. Toitures

- 3.1. A l'exception des vérandas et des bâtiments publics, la construction principale devra avoir, en première ligne, soit :
 - deux pans principaux, à pentes égales, comprises entre 40° et 52° ; le cas échéant, la construction aura obligatoirement pignon sur rue ;
 - une toiture terrasse ou végétalisée.
 - Trois pans, avec au moins un pignon sur rue.
- 3.1. Les lucarnes de toitures ne sont autorisées que dans la limite d'un linéaire cumulé n'excédant pas 30% du linéaire total de la façade.
- 3.2. L'aspect et la couleur des matériaux de couverture devront s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des vérandas et toitures terrasses ou végétalisées.

4. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

Les remblais pourront s'établir en limites séparatives à condition de les rejoindre en pente douce (15°).

5. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...).

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

6. Clôtures

- 6.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des longrines en béton.
- 6.2. Les clôtures éventuelles sur rue doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,70 mètre.
- 6.3. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,70 mètre y compris le mur bahut éventuel. Les portails pourront néanmoins être encadrés de part et d'autre d'un mur plein dont la longueur n'excède pas 1,00 mètre.
- 6.4. Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.
- 6.5. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation lorsqu'elles correspondent au caractère de la rue et s'harmonisent avec les clôtures voisines.

Article 12. IAU – Obligations en matière d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 1.2. La surface à réserver par place de stationnement est de 5,00 mètres de long et 2,50 mètres de large, non compris les dégagements.
- 1.3. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Nombre de places</u>
HABITATION : logement, hébergement	
Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher	2
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Maximum de place exigé par logement	5
Extensions et annexes de moins de 20 m ² qui ne créent pas de logement supplémentaire + piscines	0
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
Pour les 100 premiers m ² de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.	1
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : restauration, artisanat, commerce de détail, etc.	
Pour les 100 premiers m ² de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Restaurant : par tranche entamée de 15 m ² de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

50% des places devront être réalisées en extérieur

- 1.4. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes sous-destinations de constructions situés sur un même terrain (à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau ci-dessus.

2. Le stationnement des deux-roues

En cas création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, les destinations suivantes devront réaliser un aménagement pour le stationnement des deux-roues en respectant les normes minimales ci-dessous :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Surface dédiée (m²)</u>
HABITATION : logement, hébergement	
A partir de 300 m ² de surface de plancher (hors annexe)	2

Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Extensions de moins de 20 m ² qui ne créent pas de logement supplémentaire	0
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
A partir de 100 premiers m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	1
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE : restauration, artisanat, commerce de détail, etc.	
A partir de 100 m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
<u>Restaurant</u> : par tranche entamée de 60 m ² de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

Article 13. IAU – Obligation en matière de réalisations d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs

2. Dans le cas de constructions nouvelles, 15% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers ou en espaces perméables.
3. La superficie des espaces verts n’est pas réglementée pour la réalisation des opérations d’aménagement. Néanmoins le projet cherchera à réduire l’imperméabilisation des surfaces communes. Si l’opération consiste en la réalisation d’un permis groupé sur l’ensemble de la zone, les règles ci-après s’appliqueront au même titre qu’à chaque parcelle issue d’une opération.
4. Un traitement vert paysager est à réaliser sur les limites séparatives mentionnées dans l’OAP correspondante.
5. En dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d’agrément, jardin potager ou verger.
6. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d’un arbre de haute tige minimum pour 8 places de parking.

Article 14. 1AU – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15. 1AU – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

La pose de fourreaux en attente du passage de la fibre optique seront réalisés dans le cadre d'opérations publiques ou privées.

CHAPITRE VI. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1. IAUE – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout est interdit sauf les occupations et utilisations du sol permises dans l'article 2.

Article 2. IAUE – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières.

1. Les constructions et utilisations du sol suivantes, sous réserve de conditions particulières :
 - les opérations d'aménagement et de construction lorsqu'elles sont destinées à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils sont à vocation sportive, de loisirs, culturelle, d'enseignement, administrative, de sécurité y compris contre l'incendie, sociale et de santé, ainsi que les activités qui y sont liées (telles que buvettes, restaurant, club-house, ...) y compris les aires de stationnements ;
 - les bureaux à la condition qu'ils soient liés à un équipement autorisé ci-dessus;
 - les constructions à usages de services à la condition qu'elles soient liées à un équipement autorisé ci-dessus;
 - Les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les activités admises dans la zone.
 - les constructions et installations à usage de stationnement.
 - les réseaux de toute nature ainsi que les constructions qui y sont liés,
 - les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient liés aux équipements autorisés.
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics.
2. La réalisation d'un logement de gardiennage n'est autorisée que lorsqu'une présence permanente est nécessaire. Elle est limitée à un logement par unité foncière.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. IAUE – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 2.1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 2.2. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement collective de plus de 10 places doit être desservie, soit par deux accès d'au moins 3 mètres chacun, soit par un seul accès d'au moins 6 mètres de large.

- 2.3. Les aires de stationnement collectif ou les garages groupés doivent être desservis au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique aura une largeur minimum de 4 mètres.
- 2.2. A défaut d'une voie de bouclage, les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. La réalisation d'une impasse de plus de 100 m de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite sauf si son raccordement ultérieur à une voie publique est prévu.

Article 4. IAUE – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister, par exemple, en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire (SDEA...), de la commune et de l'association foncière le cas échéant, sont à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés ;
- la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ou ouvrages adaptés ;
- la végétalisation des toitures.

Les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'une technique alternative peuvent être admises au réseau moyennant une limitation de débit fixée à 5 l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare). Cette valeur peut être modulée pour les opérations de faibles surfaces.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux secs doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine privé, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5. IAUE – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6. IAUE – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation peut s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7. IAUE – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit respecter un recul d'au moins 1,20 mètre.

Article 8. IAUE – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9. IAUE – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10. IAUE – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11. IAUE – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Façade et volumes

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

2. Antennes paraboliques

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12. IAUE – Obligations en matière d’aires de stationnement

1. Le stationnement des automobiles

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 1.2. La surface à réserver par place de stationnement est de 5,00 mètres de long et 2,50 mètres de large, non compris les dégagements.
- 1.3. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement , le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Nombre de places</u>
HABITATION : logement, hébergement	
Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher	2
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Maximum de place exigé <u>par logement</u>	5
Extensions et annexes de moins de 20 m ² qui ne créent pas de logement supplémentaire + piscines	0
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
Pour les 100 premiers m ² de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

- 1.4. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes sous-destinations de constructions situés sur un même terrain (à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau ci-dessus.

2. Le stationnement des deux-roues

En cas création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement , les destinations suivantes devront réaliser un aménagement pour le stationnement des deux-roues en respectant les normes minimales ci-dessous :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Surface dédiée (m²)</u>
HABITATION : logement, hébergement	
A partir de 300 m ² de surface de plancher (hors annexe)	2
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
Extensions de moins de 20 m ² qui ne créent pas de logement supplémentaire	0
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
A partir de 100 premiers m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

Article 13. IAUE – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs

1. En dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d’agrément, jardin potager ou verger.
2. Un traitement vert paysager est à réaliser sur les limites séparatives mentionnées dans l’OAP correspondante.
3. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d’un arbre de haute tige minimum pour 8 places de parking.

Article 14. IAUE – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 15. IAUE – Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.

La pose de fourreaux en attente du passage de la fibre optique seront réalisés dans le cadre d’opérations publiques ou privées.

CHAPITRE VII. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2 ci-dessous.
2. Spécifiquement aux espaces du plan de zonage identifiés comme « *zone de vigilance pour la qualité des sols* », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - 2.1. Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
 - 2.2. Les affouillements ou exhaussements du sol et ce, quel que soit leur dimension.

Article 2. A – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone

- 1.1. Les travaux d'amélioration des bâtiments existants à l'intérieur des volumes existants sans changement de destination des locaux ;
- 1.2. Les réseaux (y compris routes), travaux, équipements, constructions et installations d'intérêt public et leurs ouvrages techniques ;
- 1.3. L'aménagement des infrastructures routières et des circulations douces ;
- 1.4. L'aménagement et l'entretien des berges des cours d'eau ;
- 1.5. Les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les activités admises dans la zone et les secteurs concernés ;
- 1.6. Les serres nécessaires à l'activité agricole ;
- 1.7. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériels agricoles par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 1.8. Les opérations inscrites en emplacement réservé.
- 1.9. Les opérations liées à la mise en place de haies agricoles et autres boisements.

- 1.10. Les opérations liées à la réalisation de mesures compensatoires environnementales ou agricoles.
- 1.11. Les abris de pâtures à condition qu'ils soient ouverts sur au moins 1 côté et que l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

2. Dans le secteur AC1

Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles à l'exclusion des bâtiments d'élevage et d'habitation des exploitants.

3. Dans le secteur AC2

- 3.1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles y compris les bâtiments d'élevage et d'habitation des exploitants. Les constructions à usage d'habitation à proximité immédiate (rayon de 25 mètres) des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées aux logements de personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.
- 3.2. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations agricoles existantes dans la zone, à condition :
 - o qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant ;
 - o qu'elles soient exercées dans le prolongement de l'acte de production ;
 - o qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. A – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique ou agricole et appropriée à l'importance des constructions ainsi qu'à leur destination.
2. Aucun accès ne peut avoir une emprise inférieure à 4 mètres de large.
3. La desserte des occupations et utilisations admises n'auront pas d'accès direct supplémentaire depuis la RD 263.

Article 4. A – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

- 1.1. Toutes les constructions ou installations doivent être alimentées en eau potable. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.
- 1.2. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas de point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement des eaux usées

2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être assainie en assainissement non collectif. Le cas échéant, la proximité du réseau public pourrait conduire au raccordement sur celui-ci après étude. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

2.2. Eaux usées non domestiques

Ces eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un système d'assainissement non collectif, les effluents non domestiques devront faire l'objet d'un traitement particulier adapté.

3. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister, par exemple, en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire (SDEA...), de la commune et de l'association foncière le cas échéant, sont à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés ;
- la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ou ouvrages adaptés ;
- la végétalisation des toitures.

Les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'une technique alternative peuvent être admises au réseau moyennant une limitation de débit fixée à 5 l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare). Cette valeur peut être modulée pour les opérations de faibles surfaces.

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux secs doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine privé, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5. A – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6. A – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitation d'une construction existante ;*

sauf lorsque les conditions d'implantation ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. Dispositions générales

Toutes constructions ou installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RD 263 ;
- 7 mètres de l'axe des autres voies et chemins.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. A ce titre, une construction s'élevant dans le prolongement de la façade existante sur rue ne saurait être considérée comme une aggravation de la non-conformité.

- 2.2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Article 7. A – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitation d'une construction existante ;*

sauf lorsque les conditions d'implantation ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité.

1. Dispositions générales

- 1.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale (bâtiment agricole ou maison d'habitation) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, minimum 4 mètres).
- 1.2. Un recul d'au moins 6 mètres est à respecter par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés.
- 1.3. Les autres constructions et installations peuvent s'implanter en recul d'au moins 1,20 mètre par rapport à la limite séparative sous réserve d'avoir une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4,5 mètres.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. A ce titre, une construction s'élevant dans le prolongement de la façade existante sur limite séparative ne saurait être considérée comme une aggravation de la non-conformité.
- 2.2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Article 8. A – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9. A – Emprise au sol des constructions

La surface de plancher des constructions à usage d'habitation (annexes et garages comprise) est limitée à 220 m².

Article 10. A – Hauteur maximale des constructions

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de :

- *reconstructions à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré ;*
- *réhabilitation d'une construction existante ;*

sauf lorsque les hauteurs ou le gabarit de la construction ne répondent manifestement pas aux conditions de sécurité et/ou de salubrité ou si elles sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
2. La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel servant à son implantation ne peut excéder :
 - 7 mètres à l'égout de toiture ;
 - 10 mètres au faitage.
3. Pour les bâtiments à usage agricole la hauteur maximale n'excédera pas 12 mètres hors tout. Pour les serres agricoles, la hauteur n'excédera pas 4,50 mètres.
4. Un dépassement de 1,50 mètre par rapport aux hauteurs fixées ci-dessus est autorisé pour les ouvrages techniques non liés à l'activité agricole (ascenseurs, cheminées, etc.) et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires, etc. Les ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole (tour de séchage, silos, etc.) sont exonérés de toute règle de hauteur.
5. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur ou le gabarit de la construction. A ce titre, une construction s'élevant dans

le prolongement du point le plus haut ne saurait être considérée comme une aggravation de la non-conformité.

Article 11. A – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Façades et volumes

- 1.1. 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.
- 1.2. La construction à usage d'habitation devra s'intégrer harmonieusement sur le site d'exploitation existant et épouser le terrain naturel d'assiette de la construction. Les volumes du bâtiment d'habitation devront s'harmoniser avec les bâtiments d'exploitation par leur couleur et pentes de toiture.
- 1.3. Les bâtiments agricoles devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

2. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

Les remblais pourront s'établir en limites séparatives à condition de les rejoindre en pente douce (15°).

2. Clôtures

Les clôtures éventuelles sur rue doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,70 mètre.

Article 12. A – Obligations en matière d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des exploitations agricoles doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre au besoin propre de l'opération.
3. La surface à réserver par véhicule de tourisme est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.

Article 13. A – Obligations en matière de réalisations d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs

Les parties libres autour des bâtiments d’exploitation et les abords des dépôts et bâtiments de stockage devront être aménagées.

Une attention particulière sera portée à la bonne intégration des aménagements dans le paysage.

Les façades de terrain orientées face à la RD 263 ou dans le sens d’entrée dans le village devront être particulièrement soignées par des arbres en futaies filtrant la vue sur la sortie d’exploitation.

Article 14. A – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15. A – Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE VIII. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2N ci-dessous.

Article 2. N – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1. Les réseaux (y compris routes), travaux, équipements, constructions et installations d'intérêt public et leurs ouvrages techniques ;
2. L'aménagement et l'entretien des berges des cours d'eau.
3. L'aménagement des infrastructures de circulations douces.
4. Les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les activités admises dans la zone.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. N – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4. N – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 5. N – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6. N – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hormis pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, toute construction ou installation doit être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des voies et chemins.

Article 7. N – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Hormis pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, toute construction ou installation devra respecter une distance d'au-moins :

- 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8. N – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9. N – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10. N – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11. N – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Façades et volumes

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

2. Clôtures

Les clôtures éventuelles sur rue doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,70 mètre.

3. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

4. Remblais

Les remblais pourront s'établir en limites séparatives à condition de les rejoindre en pente douce (15°).

Article 12. N – Obligations en matière d'aires de stationnement

Les places de stationnement liées aux activités admises dans la zone devront être intégralement perméables.

Article 13. N – Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

Article 14. N – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15. N – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE IX. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NX

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1. NX – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout est interdit sauf les occupations et utilisations du sol permises dans l'article 2.

Article 2. NX – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les réseaux (y compris routes), travaux, équipements, constructions et installations d'intérêt public et leurs ouvrages techniques ;
2. L'aménagement des infrastructures de circulations douces.
3. Les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les activités admises dans la zone.
5. Les constructions à usage de commerces et d'activités de service et d'artisanat.
6. La réhabilitation dans le volume existant – hors ouvrages techniques – des constructions à usage d'habitation.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. NX – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4. NX – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister, par exemple, en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire (SDEA...), de la commune et de l'association foncière le cas échéant, sont à solliciter ;
- l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés ;
- la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ou ouvrages adaptés ;
- la végétalisation des toitures.

Les eaux pluviales qui n'auraient pu faire l'objet d'une technique alternative peuvent être admises au réseau moyennant une limitation de débit fixée à 5 l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare). Cette valeur peut être modulée pour les opérations de faibles surfaces.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux secs doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine privé, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5. NX – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 6. NX – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

Toute construction ou installation devra s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe des voies et chemin.

2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7. NX – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Article 8. NX – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9. NX – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol supplémentaire admise ne pourra excéder 100 m.

Article 10. NX – Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
2. La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 10 mètres hors tout.
3. Un dépassement d'1,50 mètres par rapport aux hauteurs fixées ci-dessous est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires.

Article 11. NX – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Façades et volumes

- 1.1. 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.
- 1.2. La couleur des matériaux de façade sera dans une palette de couleur gris ou ocre à l'exception des parties vitrées ou végétalisées. Les touches de couleurs plus vives seront éventuellement utilisées pour souligner les ouvertures.

2. Toitures

L'aspect et la couleur des matériaux de couverture devront s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des vérandas et toitures terrasses ou végétalisées.

3. Antennes paraboliques

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra être similaire à celle des matériaux de couverture.

4. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

Les remblais pourront s'établir en limites séparatives à condition de les rejoindre en pente douce (15°).

5. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...).

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

6. Clôtures

- 6.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des longrines en béton.
- 6.2. Les clôtures éventuelles sur rue doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,70 mètre.
- 6.3. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,70 mètre y compris le mur bahut éventuel. Les portails pourront néanmoins être encadrés de part et d'autre d'un mur plein dont la longueur n'excède pas 1,00 mètre.
- 6.4. Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.

Article 12. NX – Obligations en matière d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 1.2. La surface à réserver par place de stationnement est de 5,00 mètres de long et 2,50 mètres de large, non compris les dégagements.
- 1.3. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Nombre de places</u>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
Pour les 100 premiers m2 de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher.	1
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : restauration, artisanat, commerce de détail, etc.	
Pour les 100 premiers m2 de surface de plancher	0
Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher supplémentaire	2
<u>Restaurant</u> : par tranche entamée de 15 m2 de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	1
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

- 1.4. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes sous-destinations de constructions situés sur un même terrain. Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau ci-dessus.

2. Le stationnement des deux-roues

En cas création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, les destinations suivantes devront réaliser un aménagement pour le stationnement des deux-roues en respectant les normes minimales ci-dessous :

<u>Destination</u> (art. R151-28 CU)	<u>Surface dédiée (m²)</u>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : bureau, industrie, entrepôt	
A partir de 100 premiers m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	1
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : restauration, artisanat, commerce de détail, etc.	
A partir de 100 m ² de surface de plancher	1
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	1
<u>Restaurant</u> : par tranche entamée de 60 m ² de	1

surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	
AUTRES	En fonction des besoins de la construction à implanter

Article 13. NX – Obligations en matière de réalisations d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs

1. La superficie des espaces verts n’est pas réglementée pour la réalisation des opérations d’aménagement. Néanmoins le projet cherchera à réduire l’imperméabilisation des surfaces communes. Si l’opération consiste en la réalisation d’un permis groupé sur l’ensemble de la zone, les règles ci-après s’appliqueront au même titre qu’à chaque parcelle issue d’une opération.
2. En dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts ou agricoles.
3. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d’un arbre de haute tige minimum pour 8 places de parking.

Article 14. NX – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15. NX – Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.