

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES** **A URBANISER**

## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUA**

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

A vocation principale d'habitat, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE AUA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
2. Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
4. Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôts
  - d'activité industrielle
  - d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
6. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **ARTICLE AUA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.  
Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et si elles restent compatibles avec la proximité d'habitations  
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration uniquement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations

2. Une surface minimale d'opération de 2 000 m<sup>2</sup> est exigée. Dans le cas d'urbanisation par tranches :
  - Le pétitionnaire doit présenter un plan d'ensemble cohérent sur son secteur qui s'intègre dans le schéma global tel qu'il est présenté dans le document Orientation particulière d'aménagement
  - L'aménagement d'une tranche pourra être refusé s'il ne permet pas, renchérit ou remet en cause la poursuite de l'aménagement global du secteur
  - Les réseaux devront être suffisants et adaptés à l'opération et à la poursuite de l'aménagement en cas de réalisation par tranche successive.
3. La densité minimale de construction sera de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 1 ha, sauf sur l'espace délimité dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation pour accueillir un espace public paysager. Une opération portant sur 2 000 m<sup>2</sup> devra ainsi développer à minima 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Le secteur étant concerné par une servitude de logements instaurée au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, l'aménagement devra respecter la part affectée au Logement locatif social exprimée dans l'OAP, arrondi à l'entier supérieur : minimum 25 % de logements locatifs sociaux, dont 5 % de PLAi. Ce minimum est à atteindre sur chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation. Si la tranche génère 5 logements ou moins, 1 seul logement social sera exigé, qui peut être réalisé en PSLA.
5. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.
6. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.
7. Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sont autorisés :
  - les ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - l'aménagement et l'extension des constructions existantes et leurs annexes.
  - le changement de destination des constructions existantes pour l'habitation.

### **ARTICLE AUA 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3. Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

4. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

#### Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, annexé au présent PLU.

#### Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons et cycles sont obligatoires dans les voies nouvelles. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m. Ils seront matérialisés sur au moins un côté de la voie, soit sous forme de trottoir, soit d'un aménagement clairement identifié au sol. Une zone de rencontre peut également être aménagée.

Des cheminements piétons et cycles en site propre, qui ne longent pas les voiries, peuvent également être aménagés. Ils auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Les cheminements piétons et cycles devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m.

### **ARTICLE AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***1 - Eau :***

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***2 - Assainissement :***

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### **3 – Électricité et télécommunication :**

Les réseaux électriques moyenne et basse tensions doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

## **ARTICLE AUA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

1. Les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
  - soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures
  - cette distance pourra être de 3 m par rapport aux voiries internes de la zone.

2. En cas de retrait, des bâtiments annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,50 m sont autorisés à l'intérieur de ce retrait.
3. Pour les piscines : il est exigé un retrait minimal de 0,50 m à compter de l'alignement.
4. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
5. Les saillies (débords de toitures, balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que si elles sont situées à plus de 4,30 m, réduite à 3,50 m de haut si la voirie dispose d'un trottoir large d'au moins 1,50 m et avoir moins de 0,60 m de profondeur, en débord de l'alignement.

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

1. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m sur une longueur de 12 m.
2. La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).
3. Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.
4. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.
5. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
6. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa 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 et le gabarit.
7. En cohérence avec l'OAP, il est demandé la création d'une bande tampon avec la vigne, d'une largeur minimum de 10 m à compléter d'une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10 m/haie/habitation.

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

Non réglementé

## **ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE AUA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 niveaux et à 14 m en tout point du bâtiment.
2. L'orientation d'aménagement précise les hauteurs applicables à chaque secteur de la zone AUA.
3. La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
4. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m (dont 1 m de mur bahut) sur rue et 2 m en limite séparative sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.
5. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).

## **ARTICLE AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

### 11.1 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

### 11.2 Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales. La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m. Elles devront être traitées avec soin et présenter un niveau de finition suffisant : enduit, peinture... La brique ou le moellon non revêtus sont interdits.

Les portails d'accès devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publique, sauf impossibilité technique ou architecturale dûment justifiée.

## **ARTICLE AUA 12 : STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- pour les logements

- Neufs : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
- En cas d'extension de la construction sans création de logement : il n'est pas demandé de places supplémentaires
- En cas d'extension de la construction avec création de logements : une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En cas de changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement
- pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup>, il est demandé 15 % de place supplémentaires dédiées à l'accueil des visiteurs. Elles devront être facilement accessibles et le stationnement souterrain devra être évité
- pour les logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.

- pour les activités commerciales et d'équipements de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être prévus pour le stationnement des véhicules deux roues non motorisés.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE AUA 13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

1. Les opérations respecteront les dispositions du document « orientation d'aménagement et de programmation ».

2. Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes.

3. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

4. Il est exigé des espaces verts autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.



## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUI**

Il s'agit d'une zone pour laquelle les réseaux et les voies ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone, les constructions y sont admises au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone.

A vocation principale d'activités, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble mentionnée dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

2. Les constructions à usage :

- agricole
- d'habitation
- de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles mentionnées à l'article 2.
- de commerces sauf celles mentionnées à l'article 2,
- de services avec accueil de clientèle sauf celles mentionnées à l'article 2,

3. Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la réglementation SEVESO.

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6. L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

7. Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article AUi 1.

2. Sont admis sous conditions :

- Sur la zone de Champagne, au sud de la commune : les opérations d'aménagement portant sur un minimum de 5 000 m<sup>2</sup>, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
  - L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
  - 
  - Les commerces sous réserve que :
    - la surface affectée à la vente n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup> en cumul sur la zone AUi,
    - chaque cellule commerciale ait une surface affectée à la vente d'au moins 400 m<sup>2</sup>,
    - ils soient implantés dans le secteur délimité dans l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée comme « zone où l'implantation de commerce est autorisée ».
  - En dehors des secteurs délimités comme « zone où l'implantation de commerce est autorisée » dans l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée, seuls sont admis les commerces dans le prolongement d'une activité de production industrielle et artisanale sous réserve que la surface affectée à la vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et que la proportion affectée au commerce n'excède pas le tiers de la surface de plancher. .
  - Les services avec accueil de clientèle sous réserve qu'ils concernent une activité dans le domaine de la santé.
  - 
  - Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.
3. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE AUI 3 : ACCES ET VOIRIE**

Accès :

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
3. Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
4. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

5. Aucun accès direct supplémentaire sur la RD86 ne sera autorisé.

Voirie :

6. Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
7. Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
8. La largeur minimale de la plateforme sera de 8 m, elle comprendra une chaussée d'une largeur minimale de 5,50 m bordée sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée

#### **ARTICLE AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ***1 - Eau :***

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### ***2 - Assainissement :***

###### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Toute activité susceptible d'évacuer des huiles usagées (station de lavage, garage, ...) est tenue de s'équiper d'un déboureur ou déshuileur.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

###### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### ***3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés sauf contrainte technique jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries ou des espaces collectifs.

## **ARTICLE AUi 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Par rapport à la RD86, le recul minimum des constructions devra être de 25 m par rapport à l'emprise de la voie.

L'espace entre la RD86 et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt. Il pourra accueillir du stationnement.

Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

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

1. La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone.
2. Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, le retrait est au minimum de 4 m.
3. En limite de zone AUi, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m. En limite avec la zone UC au nord-ouest de la zone de Champagne, se reporter au schéma figurant dans l'OAP de la zone AUi, qui définit une bande tampon au-delà de laquelle s'applique le recul défini ci-dessus.
4. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
5. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa 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 et le gabarit.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est de 70 %.

### **ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 12 m en tout point du bâtiment.
2. Dans les secteurs délimités dans l'orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m.
3. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m, sauf en cas d'exigence particulière liée à la sécurité, la hauteur maximale est alors limitée à 2,50 m.
4. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### 11.1 Aspect extérieur

1. Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'aspect extérieur des constructions est de nature à porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation de perspectives paysagères.
2. Dans la bande des 75 m aux abords de la RD86, les façades principales des constructions seront implantées parallèlement à cette voie.
3. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
4. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement de finition.

5. Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.
6. Les toitures devront être traitées avec le même soin que les autres faces du bâtiment. Les appareils techniques, notamment les échangeurs de climatisation ou les tourelles de ventilation, et les équipements permettant la production d'énergie renouvelable devront être soit dissimulés, soit intégrés de manière créative à l'architecture des constructions.

#### 11.2 Dépôts et stockages

Les dépôts sont interdits dans les espaces "non aedificandi" situés en retrait des voies publiques ou des limites séparatives de parcelle.

Dans la bande des 75m aux abords de la RD86, les espaces de stockage et les arrières des bâtiments d'activités devront être masqués par des clôtures ou tout autre dispositif assurant leur intégration paysagère. Ils sont par ailleurs strictement interdits dans une bande de 25 m.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense et persistant.

#### 11.3 Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Les clôtures, devront être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple teintes neutres ;
- hauteur maximale limitée à 1,80 m de hauteur (sauf en cas d'exigence particulière liée à la sécurité, la hauteur maximale est alors limitée à 2,50 m), mur-bahut de 1 m maximum compris.

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci :

- ménagent un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique ;
- présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, composées d'arbustes choisis parmi des essences indigènes.

Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

### **ARTICLE AUI 12 : STATIONNEMENT**

#### 12.1 Stationnement des véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les activités commerciales et d'équipements de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les activités tertiaires de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les autres activités : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

## 12.2 Stationnement des deux-roues

Toutes les constructions devront comporter un local ou un abri en rez-de-chaussée qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

### **ARTICLE AUI 13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Dans la bande de recul des 25 m depuis les abords de la voie, une bande de 10 m de largeur sera traitée paysagèrement et plantée. Les choix de végétalisation se porteront vers des végétalisations qui ne demandent pas (ou très peu) d'entretien (taille, arrosage, désherbage...) Ce seront des plantations de petits arbres, arbustes et vivaces herbacées (horticoles ou sauvages).

L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales, afin d'obtenir une variété d'aspects donnant une apparence globale plus naturelle, en lien avec l'environnement de la zone d'activités.

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts, arbustes et arbres) dans la proportion d'au moins 15 %. Sur chaque terrain support de construction, au moins la moitié de ces 15% d'espaces plantés devra être d'un seul tenant et comporter 3 strates de végétation (arbres, arbustes et végétation basse).

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Les limites de la zone AUI avec les zones limitrophes naturelles, agricoles ou d'habitat seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées.

Les espaces de stationnement en surface devront être accompagnés d'arbre d'ombrage à raison d'un arbre pour 4 places.

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A** **URBANISER 1AU**

Il s'agit d'un secteur pour lequel les réseaux et les voies publiques n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En l'état actuel la zone AU n'est pas urbanisable. Pour le devenir, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une modification ou révision du PLU. Une orientation d'aménagement est inscrite sur la zone.

### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis celles mentionnées à l'article 2.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes).
3. Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés.
4. Les infrastructures linéaires d'intérêt public, ainsi que leurs annexes techniques, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'urbanisation ultérieure de la zone.
5. Les aménagements ou travaux prévus en emplacements réservés.

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé. Une servitude desservant plusieurs constructions est considérée comme un accès et non une voirie (voir chapitre définition).

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

### 3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, annexé au présent PLU.

### 3.3 Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons et cycles sont obligatoires dans les voies nouvelles. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m. Ils seront matérialisés sur au moins un côté de la voie, soit sous forme de trottoir, soit d'un aménagement clairement identifié au sol. Une zone de rencontre peut également être aménagée.

Des cheminements piétons et cycles en site propre, qui ne longent pas les voiries, peuvent également être aménagés. Ils auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAUX USEES**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,  
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

Les ouvrages techniques autorisés devront être implantés avec un recul minimum de 3 m de l'emprise de toutes voies et chemins y compris du domaine privé.

Les extensions des constructions ne pourront s'implanter à moins de 5 m des voies et emprises publiques. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme à cette disposition, des extensions sont néanmoins possibles sous réserve de ne pas diminuer la distance de recul par rapport aux voies ou emprises publiques.

### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
2. Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

3. Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 10 m des berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

**ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 3 m.

**ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A** **URBANISER 2AU**

Il s'agit d'un secteur pour lequel les réseaux, et les voies publiques n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

A vocation principale d'équipements publics et de services d'intérêt collectif cette zone est non ouverte à l'urbanisation et le sera par modification ou révision du PLU.

### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés ;
- Les démolitions ;
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux ;
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Accès :

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

2. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***1 - Eau :***

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***2 - Assainissement :***

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau publique, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet-

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet-

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### ***3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés sauf contrainte technique jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries ou des espaces collectifs.

## **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Les modalités de calcul des retraits sont définies dans les dispositions générales.

## **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa 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 et le gabarit.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 9 m.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (personnel et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

1. Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes.
2. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
3. les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.