



Commune d'OSTHOUSE
Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

**Dossier approuvé
Septembre 2011**

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**
9, Rue Brûlée • CS 80047
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42

**TITRE I Dispositions Applicables
aux Zones Urbaines 1**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA 3

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites	3
Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	4
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	5
Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	5
Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	6
Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles	7
Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	9
Article 9 UA - Emprise au sol des constructions.....	9
Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions	9
Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	10
Article 12 UA - Aires de stationnement.....	12
Article 13 UA - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations	13
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14
Article 14 UA - Possibilités maximales d'occupation du sol	14

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB 15

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	15
Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites	15
Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	15
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	17
Article 3 UB - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	17
Article 4 UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	18
Article 5 UB - Superficie minimale des terrains constructibles	19
Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	19
Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	21
Article 9 UB - Emprise au sol des constructions.....	21
Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions	21
Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	21
Article 12 UB - Aires de stationnement.....	23
Article 13 UB - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations	24
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	25
Article 14 UB - Possibilités maximales d'occupation du sol	25

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL 27

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites	27
Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	28
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	29
Article 3 UL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	29
Article 4UL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	29
Article 5 UL - Superficie minimale des terrains constructibles	30
Article 6 UL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	30
Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article 8 UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31

TABLE DES MATIERES

TDM - 2

Article 9 UL - Emprise au sol des constructions.....	32
Article 10 UL - Hauteur maximum des constructions	32
Article 11 UL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	32
Article 12 UL - Aires de stationnement.....	32
Article 13 UL - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations	33
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	33
Article 14 UL - Possibilités maximales d'occupation du sol	33

TITRE II Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser35

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU37

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	37
Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites	37
Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	37
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	39
Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	39
Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	40
Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles	41
Article 6 IAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	41
Article 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	42
Article 8 IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	43
Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions.....	43
Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions	43
Article 11 IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	43
Article 12 IAU - Aires de stationnement.....	45
Article 13 IAU - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations	46
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	46
Article 14 IAU - Possibilités maximales d'occupation du sol	46

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUL47

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	47
Article 1 IAUL - Occupations et utilisations du sol interdites	47
Article 2 IAUL - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	47
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	48
Article 3 IAUL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	48
Article 4 IAUL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	48
Article 5 IAUL - Superficie minimale des terrains constructibles	49
Article 6 IAUL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	49
Article 7 IAUL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	50
Article 8 IAUL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	50
Article 9 IAUL - Emprise au sol des constructions.....	51
Article 10 IAUL - Hauteur maximum des constructions.....	51
Article 11 IAUL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	51
Article 12 IAUL - Aires de stationnement	51
Article 13 IAUL - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations.....	52
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	52
Article 14 IAUL - Possibilités maximales d'occupation du sol	52

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU53

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites	53
Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	53
Articles 3 IIAU à 14 IIAU	53

TITRE III Dispositions Applicables aux Zones Agricoles55

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A57

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	57
Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites	57
Article 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	57
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	58
Article 3 A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	58
Article 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	59
Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles	60
Article 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	60
Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	60
Article 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	61
Article 9 A - Emprise au sol des constructions.....	61
Article 10 A - Hauteur maximum des constructions	61
Article 11 A - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	61
Article 12 A - Aires de stationnement.....	62
Article 13 A - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations	63
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	63
Article 14 A - Possibilités maximales d'occupation du sol	63

TITRE IV Dispositions Applicables aux Zones Naturelles65

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N67

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	67
Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites	67
Article 2 N - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	68
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	69
Article 3 N - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	69
Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	70
Article 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles	71
Article 6 N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	71
Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	71
Article 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	72
Article 9 N - Emprise au sol des constructions.....	72
Article 10 N - Hauteur maximum des constructions	72
Article 11 N - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	72
Article 12 N - Aires de stationnement.....	73
Article 13 N - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations	73
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	73
Article 14 N - Possibilités maximales d'occupation du sol	73

TITRE I

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Rappel : La zone UA est une zone urbaine équipée. Elle correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle.

Le tissu urbain est mixte : les habitations, les activités artisanales et agricoles, commerciales, voire de bureaux, et de services se cotoient.

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

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle.
2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
3. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
5. 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.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, d'étangs ou de gravières.
7. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les démolitions ne faisant pas suite à la délivrance d'un permis de démolir, en-dehors de celles rendues obligatoires en vertu d'une réglementation administrative ou d'une décision de justice.

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions, installations et occupations du sol sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier central.
2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'aggravent pas les périmètres de réciprocité.
3. Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier mixte est justifiée si elles sont le complément naturel de la fonction résidentielle de la zone.
4. La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
5. Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 30 m².

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 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 et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. 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'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.5. Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.
- 1.6. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ou de réhabilitation d'un bâtiment ancien, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

- 2.3. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.4. Les voies en impasse nouvelles 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.
- 2.5. Les axes principaux doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons si la largeur des voies est suffisante.

Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation après pré-traitement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol

- des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage¹ dans les citernes,
 - le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
 - le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

La limitation de débit dans le cas où un rejet des eaux pluviales serait autorisé au réseau public d'assainissement, est de 5 litres par seconde à l'hectare.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

4. 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.

Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des constructions existantes, cette ligne de construction détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations.
- 1.2. En l'absence d'ordonnancement de fait, les nouvelles constructions et installations peuvent être édifiées :
 - soit, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires indiquées au plan.
 - soit en recul
Ce recul ne pourra être supérieur à 3 mètres à compter des voies publiques

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

existantes, à modifier ou à créer.

La partie laissée libre devra être aménagée et traitée en surface non imperméabilisée.

- 1.3. La reconstruction des bâtiments doit respecter l'implantation et la volumétrie initiales.
- 1.4. Les reculs le long de certaines voies et indiqués au plan de zonage sont à respecter.
- 1.5. Les constructions en deuxième rang sont autorisées.

2. Travaux de transformation

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.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative latérale

- 1.1. Les constructions nouvelles peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 30 mètres comptés à partir de l'alignement.
- 1.2. L'implantation des constructions définies au § 1.1 ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.
- 1.3. Toutefois, en présence d'un "Schlupf", correspondant à un passage piétonnier ou d'assainissement, celui-ci devra être conservé en l'état en cas de reconstruction ou extension d'une construction existante.
Lorsqu'un bâtiment est déjà implanté de cette manière sur le fond voisin, la construction nouvelle devra respecter le principe du Schlupf à une distance égale de part et d'autre de la limite séparative sur toute la profondeur de la parcelle.
En l'absence d'un bâtiment sur le fond voisin, la construction nouvelle est autorisée à s'implanter avec un recul de 0,80 m au minimum et 1,20 m au maximum de telle sorte à pouvoir créer un Schlupf.
- 1.4. Au-delà de cette profondeur de 30 mètres, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au droit de la limite séparative sinon les prospects doivent être respectés en fond de parcelle.

Cependant, lorsqu'un bâtiment est déjà implanté en limite séparative sur le fond voisin, la construction nouvelle peut s'adosser au bâtiment existant sur le fond voisin, à condition que la hauteur de la construction nouvelle ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2. Implantation avec prospects

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, dans les conditions précitées à l'article 1 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. La reconstruction des bâtiments doit respecter l'implantation et la volumétrie initiales.

4. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du §1 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.

5. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

Non réglementé.

Article 9 UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximum des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faitage (R + 1 + 1 comble aménageable), soit trois niveaux maximum.
2. Les bâtiments agricoles ne dépasseront pas les hauteurs des bâtiments environnants.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement et de reconstruction des bâtiments dans leur volumétrie initiale et en respectant l'implantation initiale.

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. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.
L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.
La pierre apparente est autorisée.
- 1.3. Sont notamment interdits les immeubles «barres» comportant plus de 2 cages d'escalier en ligne ce qui correspond à une longueur de plus de 40 mètres.
Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

2. Toitures

- 2.1. Chacune des constructions nouvelles de premier rang à usage d'habitat aura obligatoirement un pignon sur rue. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique.
- 2.2. Le volume principal des toitures des bâtiments à usage d'habitation doit être à deux pans principaux de pente comprise entre 45 et 52°.
Les toitures des maisons d'habitation doivent être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.
- 2.3. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, ou au noir pour les constructions pourvues de tuiles noires, à l'exception des vérandas.
La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété, sauf pour les vérandas.
Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible.

- 2.4. Toutefois les vérandas pourront comporter une pente de toiture et un nombre de versants différent, ainsi que des matériaux différents de ceux spécifiés au paragraphe 2.2 ci-dessus.

3. Ouvertures et ouvrages en saillies

- 3.1. En façade sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans, à l'exception des portes de garages.
- 3.2. En façade sur rue, les ouvrages en saillies tels que les balcons, les perrons et bow-windows (fenêtre ou logette vitrée en saillie sur la façade) sont interdits.

4. Clôtures

- 4.1. 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 revêtements de sol différenciés.
- 4.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.
- 4.3. La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée, de même que la construction de portails et porches dont le gabarit se référerait aux modèles anciens existants dans la commune.

5. Antennes paraboliques

- 5.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières.
- 5.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

6. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

- 6.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).
- 6.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

7. Armoires techniques extérieures

Des dispositions particulières peuvent être imposées en vue de l'installation harmonieuse dans l'environnement d'armoires techniques extérieures.

Article 12 UA - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
2. **Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Logement (résidents et visiteurs) quelque soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
Bureaux et professions libérales (employés et visiteurs) pour 100 m ² de SHON	2
Commerces (employés et clients) :	
- pour moins de 100 m ² de SHON	2
- de 100 à 1000 m ² par tranche entamée de 100 m ² de SHON	3
- plus de 1000 m ² par tranche de 100 m ² de SHON	5
Equipements d'enseignements : par classe	1
Autres équipements :	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres	8
- restaurant : pour 10 sièges	3
- salle de spectacle : pour 10 sièges	3
- station-service : par poste de lavage	3
Activités artisanales par tranche entamée de 100 m ² de SHON	3
Les entreprises diverses (par exemples activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et Les équipements exceptionnels Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.

Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles

- 4.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m² hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
- 4.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

5. Emplacements de substitution

- 5.1. 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.
- 5.2. En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.

6. Pondération des règles

Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, hôtels, restaurants, salles de réunions... 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 du paragraphe 2 ci-dessus.

Article 13 UA - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et convenablement entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - Possibilités maximales d'occupation du sol

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UA à 13 UA du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à **0,8**.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. visé au §1 ci-dessus :
 - la reconstruction ou la réhabilitation à usage d'habitat, de bureau, de commerce ou d'activité, d'anciens bâtiments agricoles existants, à l'intérieur des volumes existants,
 - La reconstruction à l'identique et pour le même usage d'un bâtiment sinistré,
 - les constructions ou extensions de bâtiments publics,
 - les travaux liés aux conditions sanitaires dans les habitations existantes jusqu'à concurrence d'une Surface maximale de 10 m² Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) par logement.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Rappel : Les zones UB sont des zones urbaines où les équipements existent ou sont programmés à court terme.

Elles correspondent aux extensions récentes de l'agglomération et sont principalement destinées aux constructions à usage d'habitation mais peuvent accueillir également commerces, bureaux, activités artisanales et de services ainsi que de l'élevage familial.

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

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances, pollutions ou d'entraîner des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
2. Les constructions et installations liées aux activités industrielles et aux installations classées.
3. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
5. 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.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, d'étangs ou de gravières.
7. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions, installations et occupations du sol sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel.
2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.

3. Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier mixte est justifiée si elles sont le complément naturel de la fonction résidentielle de la zone.
4. La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
5. Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 30 m².
6. Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 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 et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. 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'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- 1.5. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 1.6. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ou de réhabilitation d'un bâtiment ancien, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

- 2.1. Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 2.3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.

- 2.4. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.5. Les voies en impasse nouvelles 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.
- 2.6. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons si la largeur des voies est suffisante.

Article 4 UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation après pré-traitement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol

- des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage¹ dans les citernes,
 - le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
 - le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

La limitation de débit dans le cas où un rejet des eaux pluviales serait autorisé au réseau public d'assainissement, est de 5 litres par seconde à l'hectare.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

4. 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.

Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 5 UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Les constructions nouvelles doivent respecter la ligne de construction définie par les constructions voisines existantes.
- 1.2. En cas de décrochement entre deux bâtiments, le bâtiment pourra s'implanter entre les deux limites définies par l'implantation de ces derniers.
- 1.3. Les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
- 1.4. La partie laissée libre entre la construction et l'alignement devra être aménagée.

2. Travaux de transformation

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

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.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative latérale

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 25 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 UB ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égoût des toitures au droit de la limite séparative.

2. Implantation avec prospects

Lorsque les conditions citées au paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des §1 et 2 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.

4. Dispositions particulières

Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

Non réglementé.

Article 9 UB - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximum des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîtage (R + 1 + 1 comble aménageable), soit trois niveaux maximum.
2. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.

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. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.
L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.
La pierre apparente est autorisée.
- 1.3. Sont notamment interdits les immeubles «barres» comportant plus de 2 cages d'escalier en ligne ce qui correspond à une longueur de plus de 40 mètres.
Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

2. Toitures

- 2.1. Le volume principal des toitures des bâtiments à usage d'habitation doit être à deux pans principaux de pente comprise entre 45 et 52°.
Les toitures des maisons d'habitation doivent être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.

- 2.2. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, ou au noir pour les constructions pourvues de tuiles noires, à l'exception des vérandas.

La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété, sauf pour les vérandas.

Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible.

- 2.3. Toutefois les vérandas pourront comporter une pente de toiture et un nombre de versants différent, ainsi que des matériaux différents de ceux spécifiés au paragraphe 2.2 ci-dessus.

3. Clôtures

- 3.1. 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 revêtements de sol différenciés.

- 3.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1,00 mètre. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel, dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètres.

4. Antennes paraboliques

- 4.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières.

- 4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

5. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

- 5.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).

- 5.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

6. Armoires techniques extérieures

Des dispositions particulières peuvent être imposées en vue de l'installation harmonieuse dans l'environnement d'armoires techniques extérieures.

Article 12 UB - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
2. **Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Logement (résidents et visiteurs) quelque soit la taille : - collectif - maison individuelle	2 2
Bureaux et professions libérales (employés et visiteurs) pour 100 m ² de SHON	2
Commerces (employés et clients) : - pour moins de 100 m ² de SHON - pour plus de 100 m ² par tranche entamée de 100 m ² de SHON	2 3
Autres équipements : - centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres - restaurant : pour 10 sièges - salle de spectacle : pour 10 sièges - station-service : par poste de lavage	2 8 3 3 3
Activités artisanales par tranche entamée de 100 m ² de SHON	3
Equipements exceptionnels Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.

Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeu-

ble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles

- 4.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m² hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
- 4.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).

5. Emplacements de substitution

- 5.1. 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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- 5.2. En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.

6. Pondération des règles

Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions... 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 du paragraphe 2 ci-dessus.

Article 13 UB - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagés.
2. En outre, dans le cas de construction nouvelle, 30% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Possibilités maximales d'occupation du sol

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le CO.S. maximum applicable est égal à **0,6**.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. visé au §1 ci-dessus :
 - les changements de destination d'anciens bâtiments dans la limite des volumes existants,
 - les travaux liés aux conditions sanitaires dans les habitations existantes jusqu'à concurrence d'une Surface maximale de 10 m² Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) par logement,
 - les constructions ou extensions de bâtiments publics.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Rappel : La zone UL est une zone urbaine où les équipements existent ou sont programmés à court terme.

Elle comprend les terrains de sports, des équipements culturels et de loisirs ainsi que la salle polyvalente.

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

Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans les parties inondables de la zone UL (tramées sur le plan de zonage) :

- 1.1. Les sous-sols.
- 1.2. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
- 1.3. Les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.
- 1.4. Les constructions dont la dalle du rez-de chaussée n'est pas sur-élevées de 50 cm par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain.
- 1.5. Les aménagements de sous-sols existants en vue de leur rendre un caractère habitable.
- 1.6. Toute nouvelle construction, sans réalisation préalable des ouvrages de protection contre les crues, excepté la création de garages rattachés aux habitations existantes.

2. Dans l'ensemble de la zone UL :

- 2.1. Toutes les constructions, installations et occupations du sol qui ne sont pas liées à la vocation sportive, culturelle et de loisirs de la zone.
- 2.2. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec l'environnement.
- 2.3. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'une zone d'équipements scolaires, sportifs, de loisirs et de détente.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
- 2.5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.

- 2.6. L'ouverture ou l'extension de carrières, d'étangs ou de gravières.
- 2.7. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.8. Toutes les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UL ci-dessous.

Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions ou installations d'accueil et d'équipements accompagnant une zone de sports et de loisirs, sous réserve que tous ces aménagements soient destinés au public et qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
2. Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants, sans changement de destination et sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
3. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone.
4. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - 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, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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 et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. 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'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.
- 1.5. Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par un accès sur la voie publique, 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

(Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé), aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

Article 4 UL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation après pré-traitement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces.
- le stockage et le tamponnage¹ dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

La limitation de débit dans le cas où un rejet des eaux pluviales serait autorisé au réseau public d'assainissement, est de 5 litres par seconde à l'hectare.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5 UL - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voiries

- 1.1. Les constructions et les installations doivent être édifiées en recul des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires figurant au plan.
- 1.2. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
- 1.3. La partie laissée libre entre la construction et l'alignement devra être aménagée.

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

1.4. Les reculs figurant au plan de zonage sont à respecter.

2. Travaux de transformation

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.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés en retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative

Les constructions peuvent être édifiées sur toute limite séparative.

2. Implantation avec prospects

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 points ($L \geq h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Travaux de transformation

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.

4. Dispositions particulières

Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 8 UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des véhicules de lutte contre l'incendie doit être assuré à tous points nécessaires.

Article 9 UL - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 UL - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est à déterminer en fonction de son insertion dans le site.

Article 11 UL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

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 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. Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible.
3. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)
 - 3.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
 - 3.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 12 UL - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.
3. Largeur et surface des emplacements pour automobiles
 - 3.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m² hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.

- 3.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).

Article 13 UL - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Une surface minimale équivalente à 30% de la superficie du terrain doit être traitée en surface perméable.
2. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et devront rester perméables.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UL - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Rappel : Les zones IAU comprennent des terrains non équipés et destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'habitat.

Ce sont des zones d'extension future. L'urbanisation pourra se faire sous certaines conditions définies dans le règlement ci-dessous.

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

Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances, pollutions ou d'entraîner des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
2. Les constructions et installations liées aux activités agricoles, artisanales, industrielles et aux installations classées.
3. Les constructions isolées qui ne font pas l'objet d'une opération préalablement autorisée.
4. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
Sont toutefois interdits les mouvements de terrain accompagnant les terrasses ou rez de chaussée surélevés.
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
6. Les dépôts de véhicules.
7. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et d'étangs.
8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux ainsi que les constructions à caractère commercial, artisanal et de services y compris leurs dépendances sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.

2. Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 30 m².
3. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux divers. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
4. Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble.
5. Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble devront concerner une superficie minimale de 50 ares.
6. La réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
7. Lorsqu'un reliquat d'une opération d'aménagement ou de construction est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé, à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
8. Les équipements d'accompagnement d'une zone d'habitat, publics ou privés sans nuisance, y compris les aires de stationnement.
9. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
10. Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.
11. L'aménagement et l'adaptation des ouvrages routiers existants (voies, routes, chemins...).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 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 et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. 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'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- 1.5. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 1.6. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.
- 1.7. Les accès directs à la RD 288 sont interdits.
- 1.8. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient une entrée ou une sortie supplémentaire.

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

- 2.1. Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

- 2.3. Les voies en impasse 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, si le raccordement à la voie publique n'est pas prévu.
- 2.4. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.

Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation après pré-traitement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces.
- le stockage et le tamponnage¹ dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

La limitation de débit dans le cas où un rejet des eaux pluviales serait autorisé au réseau public d'assainissement, est de 5 litres par seconde à l'hectare.

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains.

4. 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.

Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait (à 5 mètres au moins de l'alignement) de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la partie laissée libre entre la construction et l'alignement devra être aménagée et comprendre une place de stationnement non clôturée.

1.2. Les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

1.3. La partie laissée libre entre la construction et l'alignement devra être aménagée.

2. Travaux de transformation

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.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés en retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement

comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative latérale

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 25 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 IAU ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative si leur hauteur n'exécède pas 3,50 mètres à l'égoût des toitures au droit de la limite séparative.

2. Implantation avec prospects

Lorsque les conditions citées au paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Cas de permis de construire groupés

- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au §2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article, à condition toutefois de se conformer à l'article 8 IAU ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenait à un même propriétaire.

4. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des §1 et 2 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.

5. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

Non réglementé.

Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîte (R + 1 + 1 comble aménageable), soit trois niveaux maximum.

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. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.
L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.
La pierre apparente est autorisée.
- 1.3. Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre. Ces derniers ne doivent pas avoir un développé sur façade de plus de 30 mètres.

2. Toitures

- 2.1. Le volume principal des toitures des bâtiments à usage d'habitation doit être à deux pans principaux de pente comprise entre 45 et 52°.
Les toitures des maisons d'habitation doivent être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.

2.2. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun pour les constructions, à l'exception des vérandas. La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété, sauf pour les vérandas.
Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible.

2.3. Toutefois les vérandas pourront comporter une pente de toiture et un nombre de versants différent, ainsi que des matériaux différents de ceux spécifiés au paragraphe 2.2 ci-dessus.

3. Clôtures

3.1. 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 revêtements de sol différenciés.

3.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel, dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètres.

4. Antennes paraboliques

4.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières.

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

5. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

5.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).

5.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

6. Armoires techniques extérieures

Des dispositions particulières peuvent être imposées en vue de l'installation harmonieuse dans l'environnement d'armoires techniques extérieures.

Article 12 IAU - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
2. **Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Opération de construction d'habitat individuel d'ensemble (lotissement ou permis groupés) : une place de stationnement à usage collectif par lot ou par maison en plus de celles à usage privé. Cette place de stationnement doit être non clôturée et accessible du domaine public	1
Logement (résidents et visiteurs) quelque soit la taille : - collectif - maison individuelle	2 2
Bureaux et professions libérales (employés et visiteurs) pour 100 m ² de SHON	2
Activités artisanales par tranche entamée de 100 m ² de SHON	3
Equipements exceptionnels Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

3. **Largeur et surface des emplacements pour automobiles**
 - 3.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m² hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
 - 3.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).

4. Pondération des règles

Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux,... 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 du paragraphe 2 ci-dessus.

Article 13 IAU - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagés.
2. En outre, dans le cas de construction nouvelle, 30% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour trois places de parking.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sous réserve de l'application des articles 1 IAU à 13 IAU du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à **0,6**

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUL

Rappel : La zone IAUL est une zone naturelle destinée à une urbanisation future. Elle comprend des terrains non équipés.

Elle st réservées à des futurs équipements communaux, de sports et de loisirs.

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

Article 1 IAUL - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les constructions et occupations du sol qui ne sont pas liées à la vocation sportive, culturelle, de loisirs ou d'équipements municipaux de la zone.
2. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation des quartiers limitrophes.
3. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, d'étangs ou de gravières.
6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Toutes les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UL ci-dessous.

Article 2 IAUL -Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions, installations et occupations du sol liées et nécessaires aux équipements communaux et aux équipements de sports et de loisirs, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
2. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des travaux précités.
3. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone.
4. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUL -Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - 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, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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 et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. 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'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.
- 1.5. Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par un accès sur la voie publique, 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

(Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé), aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

Article 4 IAUL -Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation après pré-traitement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces.
- le stockage et le tamponnage¹ dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

La limitation de débit dans le cas où un rejet des eaux pluviales serait autorisé au réseau public d'assainissement, est de 5 litres par seconde à l'hectare.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5 IAUL -Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voiries

1.1. Les constructions et installations pourront s'implanter à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'elles ne seront pas implantées à l'alignement, elles devront respecter un recul par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

1.3. La partie laissée libre entre la construction et l'alignement devra être aménagée.

2. Travaux de transformation

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.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés en retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 7 IAUL -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative

Les constructions peuvent être édifiées sur toute limite séparative.

2. Implantation avec prospects

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 points ($L \geq h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Travaux de transformation

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.

4. Dispositions particulières

Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 8 IAUL -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des véhicules de lutte contre l'incendie doit être assuré à tous points nécessaires.

Article 9 IAUL -Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 IAUL -Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article 11 IAUL -Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

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 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. Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible.
3. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)
 - 3.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
 - 3.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 12 IAUL -Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.
3. **Largeur et surface des emplacements pour automobiles**
 - 3.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m² hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
 - 3.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).

Article 13 IAUL -Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Une surface minimale équivalente à 30% de la superficie du terrain doit être traitée en surface perméable.
2. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et devront rester perméables.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUL -Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Rappel : Les zones IIAU sont des zones à urbaniser non équipées et inconstructibles dans le cadre du présent PL.U.

Elles sont destinées à une extension ultérieure sous forme prépondérante d'opération d'habitat.

Les règles applicables à cette zone seront définies lors d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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

Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence d'une adaptation du PLU (modification, révision ...) et à l'exception de celles prévues à l'article 2 II AU.

Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics, y compris les lignes de transport d'énergie électrique.
2. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Articles 3 IIAU à 14 IIAU

Sans objet.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Rappel : Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A1 pourra accueillir des exploitations agricoles, y compris les logements des exploitants.

Dans la zone A2, seuls sont autorisés les aménagements, les travaux dans les volumes existants et l'extension des bâtiments agricoles existants sur une même propriété foncière.

La zone A3 comprend le silo.

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

Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les bâtiments à usage d'habitation, à l'exception de ceux des agriculteurs pour la zone A1.
2. Toute construction et extension du silo dans la zone A3.
3. Les bâtiments à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par des recherches archéologiques ou nécessaires aux activités, installations, occupations du sol, constructions ou aménagements autorisés dans la zone.
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
7. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Dans la zone A1 :

- 1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- 1.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.
En outre, ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants ou concomitants.

2. Dans la zone A2 :

- 2.1. Les constructions de type «serre» liées aux activités maraîchères.
- 2.2. La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré.
- 2.3. Les aménagements, les travaux dans les volumes existants et l'extension des exploitations agricoles existantes, sans changement de destination à la date d'approbation du PLU.
- 2.4. Les travaux, installations et constructions liées et nécessaires à l'activité ferroviaire.

3. Dans toutes les zones A :

- 3.1. Les travaux d'amélioration des bâtiments existants à l'intérieur des volumes existants sans changement de destination des locaux.
 - 3.2. La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré.
 - 3.3. Les refuges ou abris ouverts destinés au bétail, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et dont la surface maximale n'excède pas 50 m².
 - 3.4. Les postes de transformation destinés aux exploitations agricoles existantes ou projetées, à conditions d'être accolés aux bâtiments ou disposés le plus près possible de ceux-ci.
4. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par des voies privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- 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 protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Tout accès à un bâtiment agricole doit être aménagé.
- 1.5. Les accès des constructions à partir de voies classées dans la voirie nationale ou départementale peuvent être interdits.
- 1.6. La desserte des éventuelles constructions et occupations du sol autorisées devra se faire par un accès unique depuis la voirie départementale, en des points spécialement aménagés.

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

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Article 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, une alimentation par puits privé pourra être réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, la réalisation d'un assainissement autonome est obligatoire.

La limitation de débit dans le cas où un rejet des eaux pluviales serait autorisé au réseau public d'assainissement, est de 5 litres par seconde à l'hectare.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. 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.

Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voirie

Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Chemins ruraux et d'exploitation

2.1. Toute construction ne peut s'édifier à moins de 3 mètres par rapport à l'axe médian des chemins ruraux et d'exploitaion.

2.2. Les clôtures doivent être édifiées à 3 mètres par rapport à l'axe médian des chemins ruraux et d'exploitations, ainsi que des voies publiques.

3. Cours d'eau

Un recul de 6 mètres doit être respecté à partir des berges des cours d'eau, sauf disposition contraire indiqué au plan.

4. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètres, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Constructions nouvelles

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment 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 ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du § 1 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.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 0,80 mètres, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

Non réglementé.

Article 9 A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 A -Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres au faîtage (R + 1 + 1 comble aménageable), soit trois niveaux maximum.
2. Pour les autres bâtiments à usage agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut, sauf pour les silos de stockage et tours de séchage, où aucune limite de hauteur n'est fixée.

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, 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.

- 1.2. La construction à usage d'habitation devra s'intégrer harmonieusement sur le site de l'exploitation existante et épouser le terrain naturel d'assiette de la construction.
- 1.3. Le bardage des bâtiments agricoles et des bâtiments non habitables (abris de jardins, à bois, boxes à chevaux et refuges ou abris destinés au bétail...) devra respecter les couleurs dominantes du milieu environnant.

2. Toitures

- 2.1. La pente des toitures des logements de fonction devra rappeler celle des bâtiments d'exploitation et être comprise entre 10 et 30°.
- 2.2. Pour tous types de bâtiments, y compris les bâtiments non habitables (abris à bois, garages...) la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle (rouge ou brun).
Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible.
- 2.3. Pour tous types de bâtiments, y compris les bâtiments non habitables (abris à bois, garages ...) les toitures-terrasses sont interdites, à l'exception des bâtiments d'habitation.

3. Clôtures

- 3.1. 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 revêtements de sol différenciés.
- 3.2. Les clôtures éventuelles ne dépassent pas deux mètres de hauteur.
- 3.3. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

4. Remblais

Les mouvements de terre de type «taupinière» accompagnant les terrasses surélevées devront être limités à une pente maximum de 10%.

Article 12 A - Aires de stationnement

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

Article 13 A - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les parties libres autour des constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles doivent être aménagées et plantées avec des arbres de haute tige et/ou des arbustes d'essences locales. Une attention particulière sera portée à la bonne intégration des aménagements dans le paysage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Rappel : Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N1 correspond au périmètre du château.

La zone N2 correspond à une zone naturelle inondable comprenant des boisements.

La zone N3 correspond à une zone naturelle comprenant une habitation (ancien Moulin) localisée à l'écart du village.

La zone N4 correspond à une gravière qui n'est plus exploitée et à des étangs existants.

La zone N5 correspond au périmètre rapproché de captage des eaux.

La zone N6 correspond au milieu humide remarquable au Sud-Est.

La zone N7, inondable par les crues de l'Ill, correspond à une zone naturelle pouvant accueillir des équipements légers de sports et de loisirs

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

Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans les parties inondables des zones N

- 1.1. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
- 1.2. Les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises dans la zone.
- 1.3. Tout changement d'affectation et de nature de l'activité.
- 1.4. Le stockage de matériaux polluants.
- 1.5. Les sous-sols.

2. Dans la zone N5 :

Toute installation nouvelle d'ouvrage de transport d'hydrocarbure et de produit chimique de synthèse ainsi que toute excavation, tout remblaiement d'excavation, ou tout exhaussement du sol sont interdits.

3. Dans toutes les zones N :

- 3.1. Toute nouvelle construction de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux ainsi que les constructions à caractère commercial, artisanal et de services.
- 3.2. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par une construction, une installation, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques, sauf ceux autorisés en zone N2.
- 3.3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de carcasses de véhicules hors d'usage.

- 3.4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs, sauf dans la zone N4.
- 3.5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 3.6. Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2 N ci-dessous.

Article 2 N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1. Dans les parties inondables des zones N** (tramées sur le plan de zonage), tout ouvrage ou installation autorisé dans la zone devra être effectué en tenant compte du risque d'inondation (mise hors d'eau, orientation ...). Il ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue. Il devra être construit au même niveau que le terrain naturel.
- 2. Dans la zone N1 :**
 - 2.1. Les aménagements et transformations de bâtiments existants à l'intérieur des volumes existants.
 - 2.2. Les étangs pouvant servir de bassin de rétention pour les eaux pluviales.
- 3. Dans la zone N2 :**

Les abris publics pour la promenade et pour la chasse, à condition d'être ouverts au public, d'être à claire-voie, de ne pas excéder une hauteur hors tout de 3,50 mètres.
- 4. Dans la zone N3 :**
 - 4.1. Les aménagements, travaux de transformation des constructions existantes à l'intérieur des volumes existants, sans changement de destination.
 - 4.2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de l'III, de ses dépendances et des canaux.
 - 4.3. Les dépôts de curage le long des cours d'eau.
- 5. Dans la zone N4 :**
 - 5.1. L'aménagement, l'entretien, la transformation ou l'extension des étangs existants à des fins de pisciculture et de pêche.
 - 5.2. Les aménagements et transformations de bâtiments existants à l'intérieur des volumes existants, les extensions modérées des constructions existantes dans la limite de 20% maximum de la surface totale, une seule fois et non renouvelable pour une même construction, à la date d'approbation du PLU et les refuges ou abris pour pêcheurs, sous réserve de ne pas aggraver les risques d'inondation ou leurs effets.

6. Dans la zone N5 :

- 6.1. Les constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du forage d'eau potable.
- 6.2. Les aménagements, transformations et extensions des bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ainsi que la construction de serres liées à l'activité de cette exploitation agricole.

7. Dans la zone N7 :

- 7.1. Les équipements et installations légers liés aux sports et aux loisirs.
- 7.2. Tout ouvrage ou installation autorisé dans la zone devra être effectué en tenant compte du risque d'inondation (mise hors d'eau, orientation ...). Il ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.

8. Dans l'ensemble des zones N :

- 8.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
- 8.2. La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré.
- 8.3. Les travaux d'amélioration, de transformation et d'extension des installations existantes sans changement de destination.
- 8.4. Les ouvrages, installations et travaux nécessaires et liés à l'exploitation et l'entretien des cours d'eau.
- 8.5. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

- 1.2. Un seul accès est autorisé par unité foncière bâtie.
- 1.3. 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.
- 1.4. Les accès aux constructions à partir des voies classées dans la voirie départementale doit se faire en des points spécialement aménagés. L'accès direct des riverains à ces points peut être interdit.

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

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

- 1.1. Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.
En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, une alimentation par puits privé pourra être réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.
- 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 12 m³ si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Réseaux d'assainissement

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 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 pré-traitement approprié, conformément aux réglementations en vigueur.

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

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

Article 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voirie

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'alignement de toute voie (ou emprise) publique limitrophe existante, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires indiquées au règlement graphique.

2. Chemins ruraux et d'exploitation

- 2.1. Toute construction ne peut s'édifier à moins de 3 mètres par rapport à l'axe médian des chemins ruraux et d'exploitation.
- 2.2. Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

3. Cours d'eau

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges de l'Ill et de 6 mètres par rapport aux berges du Canal d'Osthouse.

Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation avec prospects

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 points ($L \geq h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Travaux de transformation

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant 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 ou le gabarit de l'immeuble.

3. Les dispositions du présent article peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

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 maximum des constructions

1. La hauteur hors tout des abris publics pour la promenade et pour la chasse, à condition d'être ouverts au public, d'être à claire-voie, de ne pas excéder 3,50 mètres.
2. Les dispositions de l'article 10 UA ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
3. En zone N7, la hauteur des équipements et installations légers est à déterminer en fonction de son insertion dans le site.
4. 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.
5. Lorsque le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la commune impose des remblais ou une sur-élévation du plancher bas de la construction, la surhauteur induite par ces prescriptions n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur des constructions et installations telle que définie à l'alinéa 2. ci-dessus.

Article 11 N - Aspect extérieur

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, 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.

2. Clôtures

- 2.1. Les clôtures sont facultatives.
- 2.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie ne comportant pas de mur bahut,

sauf dans les zones naturelles inconstructibles où elles devront être obligatoirement constituées par des haies vives.

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.

Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 12 N - Aires de stationnement

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

Article 13 N - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les constructions autorisées au titre du présent règlement de zone devront faire l'objet de mesures d'insertion paysagère particulières afin de diminuer l'impact sur le paysage.
La plantation de haies vives comportant l'ensemble des strates végétales (buissons, arbustes, arbres, arbres de haute tige) et composées d'espèces indigènes variées est en particulier obligatoire dans les marges d'isolement.
2. Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver et à respecter.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

