



Commune de KUTTOLSHEIM
Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

**Dossier approuvé
Décembre 2007**

**TITRE I Dispositions Applicables
aux Zones Urbaines5**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA7

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 7

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites 7

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 8

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 9

Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public..... 9

Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux 10

Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles 11

Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 11

Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 11

Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 12

Article 9 UA - Emprise au sol des constructions 12

Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions 12

Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords 12

Article 12 UA - Aires de stationnement 14

Article 13 UA - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations 16

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 17

Article 14 UA - Possibilités maximales d'occupation du sol 17

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB19

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 19

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites 19

Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 19

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 20

Article 3 UB - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public..... 20

Article 4 UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux 21

Article 5 UB - Superficie minimale des terrains constructibles 22

Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 22

Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 23

Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 23

Article 9 UB - Emprise au sol des constructions 23

Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions 24

Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords 24

Article 12 UB - Aires de stationnement 25

Article 13 UB - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations 27

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 27

Article 14 UB - Possibilités maximales d'occupation du sol 27

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE29

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 29

Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites 29

Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 29

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 30

Article 3 UE - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public..... 30

Article 4 UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux 30

Article 5 UE - Superficie minimale des terrains constructibles 31

Article 6 UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 31

Article 7 UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 32

Article 8 UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 32

TABLE DES MATIERES

TDM - 2

Article 9 UE - Emprise au sol des constructions.....	32
Article 10 UE - Hauteur maximum des constructions	33
Article 11 UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	33
Article 12 UE - Aires de stationnement.....	33
Article 13 UE - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	33
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	34
Article 14 UE - Possibilités maximales d'occupation du sol	34

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 soumises à 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 et de loisirs - 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 IAUx49

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
Article 1 IAUx - Occupations et utilisations du sol interdites	49
Article 2 IAUx - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	49
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	50
Article 3 IAUx - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	50
Article 4 IAUx - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	50
Article 5 IAUx - Superficie minimale des terrains constructibles	51
Article 6 IAUx - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	51
Article 7 IAUx - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	52
Article 8 IAUx - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	52
Article 9 IAUx - Emprise au sol des constructions.....	52
Article 10 IAUx - Hauteur maximum des constructions	52
Article 11 IAUx - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	53
Article 12 IAUx - Aires de stationnement.....	53
Article 13 IAUx - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	54
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	54
Article 14 IAUx - Possibilités maximales d'occupation du sol	54

CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUE55

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	55
Article 1 IAUE - Occupations et utilisations du sol interdites	55
Article 2 IAUE - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	55

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	56
Article 3 IAUE - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	56
Article 4 IAUE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	56
Article 5 IAUE - Superficie minimale des terrains constructibles	57
Article 6 IAUE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	57
Article 7 IAUE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	58
Article 8 IAUE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	58
Article 9 IAUE - Emprise au sol des constructions.....	58
Article 10 IAUE -Hauteur maximum des constructions	58
Article 11 IAUE -Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	58
Article 12 IAUE -Aires de stationnement.....	59
Article 13 IAUE -Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations	59
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	59
Article 14 IAUE -Possibilités maximales d'occupation du sol	59

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU61

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	61
Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	62
Articles 3 IIAU à 14 IIAU	62

TITRE III Dispositions Applicables aux Zones Agricoles63

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A65

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	65
Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites	65
Article 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	65
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	67
Article 3 A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	67
Article 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	67
Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles	68
Article 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	68
Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
Article 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	69
Article 9 A - Emprise au sol des constructions.....	69
Article 10 A - Hauteur maximum des constructions	69
Article 11 A - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	70
Article 12 A - Aires de stationnement.....	71
Article 13 A - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations	71
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	71
Article 14 A - Possibilités maximales d'occupation du sol	71

TITRE IV Dispositions Applicables aux Zones Naturelles73

CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N75

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	75
Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites	75
Article 2 N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	75
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	76
Article 3 N - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	76
Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	76

TABLE DES MATIERES

TDM - 4

Article 5 N -	Superficie minimale des terrains constructibles	77
Article 6 N -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	77
Article 7 N -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	77
Article 8 N -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	77
Article 9 N -	Emprise au sol des constructions.....	78
Article 10 N -	Hauteur maximum des constructions	78
Article 11 N -	Aspect extérieur	78
Article 12 N -	Aires de stationnement.....	79
Article 13 N -	Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	79
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL		79
Article 14 N -	Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)	79

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. Dans les secteurs UAj :

Toutes les constructions, installations et aires de stationnement

2. Dans l'ensemble du secteur UA :

- 2.1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat central.
- 2.2. 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.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
- 2.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
- 2.5. 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.
- 2.6. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
- 2.7. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.8. 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. Dans le secteur UAj :

Les abris de jardins dont la surface n'excède pas 20 m² de surface hors oeuvre brute.

2. Dans le secteur UA excepté la zone UAj :

Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...).

3. Dans toutes les zones UA :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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.
- 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. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :
 - 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements au plus,
 - 6 mètres lorsqu'il dessert 3 logements ou plus.
- 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 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.
- 2.3. 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.

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 directe 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.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

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.

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

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. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2. Une construction en 2^e rang est autorisée.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments ou annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, ni aux annexes, ni à la reconstruction de bâtiments (notamment en cas de sinistre) respectant l'implantation initiale.
- 2.2. 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

- 1.1. Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une des limites séparatives.
- 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. Les constructions peuvent s'implanter en léger recul conformément à la tradition locale, 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 fonds 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.

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 par-

cellaire 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 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.

4. 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 1,50 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, sous-sols non compris.
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 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. 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.

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. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris le mur bahut.
- 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 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

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

- 7.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
- 7.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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) à usage d'habitation quelle que soit la taille	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 - de 100 à 1000 m ² par tranche entamée de 100 m ² de SHON - plus de 1000 m ² par tranche de 100 m ² de SHON	2 3 5
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 5 2 2 4
Activités artisanales par tranche entamée de 100 m ² de SHON	2
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 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 UA - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagées.

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 CO.S. maximum applicable est égal à **0,8**.
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 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 ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.
2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
4. 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.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
6. 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 non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 20 m² ainsi que les piscines enterrées.
2. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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.
- 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. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :
 - 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements au plus,
 - 6 mètres lorsqu'il dessert 3 logements ou plus.
- 1.5. Les rampes d'accès éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10%.
- 1.6. Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.
- 1.7. 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 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.

- 2.3. 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.

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 directe 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.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

3. Autres réseaux

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

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 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 façades des constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.
- 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 et comprendre une place de stationnement non clôturée.
- 1.4. Nonobstant le recul de 5 mètres exigé au paragraphe 1.1 ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies des bâtiments implantés selon une ligne de construction, cette ligne de construction se substitue aux reculs précités pour toutes nouvelles constructions.
- 1.5. Les parties laissées libres devront être aménagées.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments ou annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, ni aux annexes, ni à la reconstruction de bâtiments (notamment en cas de sinistre) respectant l'implantation initiale.
- 2.2. 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

- 1.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres hors tout au droit de la limite.
- 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. 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 20 m² et soumises à déclaration de travaux ainsi que les piscines enterrées, peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres des limites séparatives.

2. Implantation avec prospect

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 transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, 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 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 faitage (R + 1 + 1 comble aménageable), soit trois niveaux maximum, sous-sols non compris.
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 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. 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.

- 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 des clôtures est de 2 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 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

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

- 6.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
- 6.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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) à usage d'habitation quelque soit la taille	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
- pour plus de 100 m ² par tranche entamée de 100 m ² de SHON	3
Autres équipements :	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	2
- salle de spectacle : pour 10 sièges	2
- station-service : par poste de lavage	3
Activités artisanales par tranche entamée de 100 m ² de SHON	2
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'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 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 aménagées.
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 C.O.S. maximum applicable est égal à **0,7**.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. visé au §1 ci-dessus :
 - les changements de destination d'anciens bâtiments dans l'implantation initiale,

- 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 UE

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

Elle est destinée aux équipements communaux, de sports et de loisirs.

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

Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à la vocation sportive, de loisirs ou d'équipements municipaux de la zone.
2. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'une zone d'équipements de loisirs et de détente.
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 et d'étangs.
6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au PLU ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement.

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

1. Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants.
2. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE - 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. 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. 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

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Article 4 UE - 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 directe 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.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

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 UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UE - 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.

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

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

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 UE - 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 transformation électriques pourront être implantés en retrait des limites séparatives, 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 8 UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 UE - Hauteur maximum des constructions

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

Article 11 UE - 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, 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. **Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)
 - 2.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
 - 2.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 12 UE - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m² minimum hors accès, soit 25 m² y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.

Article 13 UE - 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 UE - 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 bâtiments d'activités agricoles, industrielles ou artisanales susceptibles de créer des nuisances ou d'entraîner des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel.
2. Les constructions isolées qui ne font pas l'objet d'une opération préalablement autorisée.
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 et d'étangs, sauf les étangs dans la zone IAU1.
7. 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 non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 20 m² ainsi que les piscines enterrées.
2. Les constructions doivent être directement raccordables aux réseaux divers. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.

3. La réalisation du projet 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.
4. Chaque opération doit être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de 1 hectare.
5. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé, à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
6. Les étangs pouvant servir de bassin d'orage ou de rétention pour les eaux pluviales dans la zone IAU1.
7. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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 au 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.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.4. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :
 - 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements au plus,
 - 6 mètres lorsqu'il dessert 3 logements ou plus.
- 1.5. Les aires de stationnement collectif 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.
- 1.6. Les rampes d'accès éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10%.
- 1.7. Les accès directs à la RD 220 sont interdits.

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. La voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale entre alignements :
 - 11 mètres en zone IAU1
 - et 10,5 mètres en zone IAU2
 - largeur minimale de la chaussée :
 - 5,50 mètres en zone IAU1 ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres
 - 5 mètres en zone IAU2 ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres.
 - largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètres.
- 2.4. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres si le raccordement à la voie publique n'est pas prévu.
- 2.5. 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.
- 2.6. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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 lorsque cela est possible.

Dans le secteur IAU1, l'assainissement s'effectuera en mode séparatif.

Toutefois, dans le secteur IAU2, à défaut de branchement au réseau collectif, l'assainissement s'effectuera en mode unitaire.

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 directe 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.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

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 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. **Dans le secteur IAU1**, les façades des constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques à créer.

Dans le cas de maisons en bande ou jumelées ou d'immeubles collectifs, un retrait, d'une distance comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, est autorisé.

La partie laissée libre entre la construction et l'alignement devra être aménagée et comprendre une place de stationnement non clôturée.

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

- 1.2. **Dans le secteur IAU2**, les façades des constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante ou future et ouverte à la circulation automobile.

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

La partie laissée libre entre la construction et l'alignement devra être aménagée et comprendre une place de stationnement non clôturée.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments ou annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, ni aux annexes, ni à la reconstruction de bâtiments (notamment en cas de sinistre) respectant l'implantation initiale.
- 2.2. 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. Dans le secteur IAU1 :

- 1.1. Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectifs définis au § 2.1. ci-dessous.
- 1.2. Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) doivent être édifiées sur une limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égoût des toitures au droit de la limite séparative.

2. Dans le secteur IAU2 :

- 2.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égoût des toitures au droit de la limite séparative.

3. Dans l'ensemble des secteurs IAU :

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 20 m² et soumises à déclaration de travaux ainsi que les piscines enterrées, doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres des limites séparatives.

4. Cas des permis groupés

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.

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 1,50 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

1. La hauteur maximum des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîtage (R + 1 + 1 comble aménageable), soit trois niveaux maximum, sous-sols non compris.

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. Sont notamment interdits les immeubles «barres» comportant plus de 2 cages d'es-

calier 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 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.
- 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 des clôtures est de 2 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 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

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

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

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

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) à usage d'habitation quelque soit la taille	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	2
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, 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 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 aménagées.
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 :

- **0,5** pour les maisons individuelles,
- **0,7** pour tout autre type de construction.

CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

Rappel : La zone IAUX est une zone à urbaniser où les terrains ne sont pas équipés. Elle est destinée à une urbanisation future sous forme prépondérante d'opérations d'activités non nuisantes et non polluantes et sous certaines conditions définies dans le règlement ci-dessous.

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

Article 1 IAUX -Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à la vocation d'activités artisanales et commerciales de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
3. Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement.

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

1. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
2. Un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par activité, sous réserve :
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent,
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
Lorsqu'une règle de sécurité émise par la puissance publique (périmètre de risque,...) interdit la construction intégrée de ce logement, sa réalisation à l'écart du bâtiment d'activité pourra être autorisée.
3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUX -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. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la destination, de l'importance des locaux à desservir et 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.

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

- 2.1. Aucune voie nouvelle privée ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- 2.2. 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.

Article 4 IAUX -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 directe 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.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

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 IAUX -Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voirie

- 1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile.
- 1.2. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
- 1.3. Les reculs des constructions indiquées au plan sont à respecter.

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

2. Dispositions particulières

- 2.1. 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 IAUX -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. 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 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

Non réglementé.

Article 9 IAUX -Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10 IAUX -Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 8 mètres à l'égout des toitures.

Article 11 IAUX -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. Les bâtiments devront être de teinte sombre afin de s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

2. Toitures

- 2.1. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun.
La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété.
- 2.2. Les toitures à faible pente et végétalisées sont autorisées.

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. La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

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

- 4.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
- 4.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 12 IAUX -Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m² minimum hors accès, soit 25 m² y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.

3. Le stationnement des poids lourds et des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Article 13 IAUX -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 en espaces verts et devront rester perméables.
3. Le pourtour de la zone devra être traité, sur une profondeur de 3 mètres, sous forme de bande verte plantée d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes d'essences locales, qui ne sera interrompue qu'au droit des voies de desserte, sera exigée afin de créer une frange végétale assurant une transition entre le milieu agricole et le tissu urbanisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUX -Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUE

Rappel : La zone IAUE est une zone à urbaniser où les terrains ne sont pas équipés. Elle est destinée à des futurs équipements communaux, de sports et de loisirs.

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

Article 1 IAUE -Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à la vocation sportive, de loisirs ou d'équipements municipaux de la zone.
2. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'une zone de loisirs et de détente.
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 et d'étangs.
6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement.

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

1. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des travaux précités.
2. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUE -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. 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. 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

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Article 4 IAUE -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 directe 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.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

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 IAUE -Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voiries

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.

2. 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.

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

Article 7 IAUE -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. 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 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

Non réglementé.

Article 9 IAUE -Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 IAUE -Hauteur maximum des constructions

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

Article 11 IAUE -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, 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. **Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

- 2.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
- 2.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 12 IAUE -Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m² minimum hors accès, soit 25 m² y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.

Article 13 IAUE -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 IAUE -Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

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

1. Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence de création d'une Z.A.C.¹, d'une modification ou d'une révision du P.L.U, à l'exception de celles prévues à l'article 2 IIAU.
2. Les bâtiments d'activités agricoles, industrielles ou artisanales susceptibles de créer des nuisances ou d'entraîner des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel.
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.
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, 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.
7. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

1. Zone d'Aménagement Concerté

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

1. 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 20 m² ainsi que les piscines enterrées.
2. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux divers. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
3. La réalisation du projet 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.
4. Chaque opération doit être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de 1 hectare.
5. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé, à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
6. Les équipements d'accompagnement d'une zone d'habitat, publics ou privés sans nuisance, y compris les aires de stationnement.
7. Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.
8. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Articles 3 IIAU à 14 IIAU

Sans objet.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles

CHAPITRE VIII - 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 avec élevage, 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 exploitations agricoles existantes sur une même propriété foncière.

La zone A3 est inconstructible.

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. Les bâtiments à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.
3. 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.
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 et d'étangs.
6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci-dessous.

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

1. Dans la zone A1 :

- 1.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris les bâtiments d'élevage.
- 1.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées aux logements de personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agri-

cole.

En outre, ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants ou concomittants.

2. Dans la zone A2 :

- 2.1. Les constructions de type «serre» liées aux activités maraîchères.
- 2.2. L'extension des exploitations agricoles existantes sur une même propriété foncière.
- 2.3. Les aménagements, les travaux dans les volumes existants sans changement de destination des locaux.
- 2.4. La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré.

3. Dans les zones A1 et A2:

- 3.1. Les constructions non habitables (abris à bois, garages, piscines...) dont la surface n'excède pas 50 m² et dont la hauteur est inférieure à 5 mètres au faîtage, et implantées sur des unités foncières déjà construites et à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.
- 3.2. Les refuges ou abris ouverts destinés au bétail d'une surface maximum de 50 m².

4. Dans toutes les zones A :

- 4.1. Les ouvrages de télécommunication et télédiffusion sur les constructions existantes.
- 4.2. 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.
- 4.3. Toute construction et installation directement liée à la distribution d'énergie électrique des occupations du sol autorisées.
- 4.4. 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.
- 4.5. Les travaux d'amélioration des bâtiments existants à l'intérieur des volumes existants sans changement de destination des locaux.
- 4.6. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 4.7. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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.
- 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'enlèvement 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 départementale peuvent être interdit.
- 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

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
- 1.2. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

2. Assainissement

Toute construction et toute installation nouvelle doivent posséder un système d'assainissement non collectif.

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 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. Toutefois, ce recul est ramené à 5 mètres s'il s'agit d'une construction limitrophe d'un chemin rural ou d'exploitation.

Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan sont à respecter.

2. Clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à 3 mètres des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques.

3. Cours d'eau

Un recul de 6 mètres doit être respecté à partir des berges de la Souffel, 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

- 3.1. L'extension des bâtiments existants qui ne sont pas conformes aux prescriptions du P.L.U., à condition qu'elle n'aggrave pas la situation existante.
- 3.2. 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 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, sous-sols non compris.
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.
- 1.4. Les refuges ou abris ouverts destinés au bétail devront être construits en bois.

2. Toitures

- 2.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir une pente comprise entre 45° et 52° pour le volume principal.
- 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).
- 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 terrasses accolées aux maisons d'habitation.

3. Clôtures

- 3.1. Les clôtures éventuelles ne dépassent pas deux mètres de hauteur.
- 3.2. 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%.

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

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

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

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

Article 12 A - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations agricoles doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m² minimum non compris les dégagements et de 25 m² y compris les accès.

La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 mètres, (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées).

Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.

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 IX - 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 N correspond à un espace naturel inconstructible.

La zone NL correspond à une zone naturelle réservée aux petits équipements de loisirs.

La zone NT correspond à une zone naturelle réservée aux activités de tourisme rural.

La zone NC correspond à une zone naturelle comprenant une habitation localisée en dehors du village.

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

Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les lotissements et les constructions à l'exception de celles visées à l'article 2 N ci-dessous pour la zone NT.
2. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par une construction, une installation, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déchets verts, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs, sauf les étangs dans la zone NL.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous.
7. Dans la zone NC, toute construction et extension de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux ainsi que les constructions à caractère commercial, artisanal et de services.

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

1. Dans la zone NL :

- 1.1. Les installations relatives aux petits équipements de loisirs.
- 1.2. Les étangs pouvant servir de bassin de rétention pour les eaux pluviales.

2. Dans la zone NT :

- 2.1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de tourisme rural, ainsi que les logements en lien avec l'activité autorisée.
- 2.2. Les constructions annexes (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 20 m², sous réserve qu'elles soient situées à l'arrière du bâtiment principal et peu visibles.

3. Dans toutes les zones N :

- 3.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement
- 3.2. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 3.3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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

Un seul accès est autorisé par unité foncière bâtie.

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 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

- 1.1. Toute construction nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.
- 1.2. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

2. Réseaux d'assainissement

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

Dans le secteur NT, l'assainissement en mode séparatif est autorisé.

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 6 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.

2. Chemins ruraux ou d'exploitation

Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

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 mètres, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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 5 mètres.

2. 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 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

Dans la zone NT, l'emprise au sol maximale des constructions et installations de toute nature, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural, ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 N - Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur NT :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures (R + 1), sous-sols non compris.

Article 11 N - Aspect extérieur

1. Façade 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 bâtiments devront être de teinte sombre et respecter les couleurs dominantes du milieu naturel afin de s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

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 N 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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. Dans la zone NT, le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.
2. La surface à réserver pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de 12,50 m² minimum hors accès.

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.

