

Communauté Urbaine de Strasbourg

Commune de MUNDOLSHEIM

Département du Bas-Rhin

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

2. REGLEMENT

**Dossier approuvé
Octobre 1994**

**VILLE ET COMMUNAUTE URBAINE
DE STRASBOURG**

**SERVICE DE LA PLANIFICATION
URBAINE**

1, Parc de l'Etoile
67076 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 60 90 90
Fax 03 88 60 97 27

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**

9, Rue Brûlée • CS 80047
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42
www.adeus.org
E-mail adeus@adeus.org

TABLE DES MATIERES

TITRE I Dispositions Générales1

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan	1
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	1
Article 3 - Division du territoire en zones.	1
Article 4 - Adaptations mineures	2
Article 5 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)	3

TITRE II Dispositions Applicables aux Zones Urbaines5

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 7

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

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises	7
Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites	7

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 8

Article 3 UA - Accès et voirie	8
Article 4 UA - Desserte par les réseaux	9
Article 5 UA - Caractéristiques des terrains	9
Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	9
Article 7 UA - Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives	9
Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	10
Article 9 UA - Emprise au sol	10
Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions	10
Article 11 UA - Aspect extérieur	11
Article 12 UA - Stationnement.	12
Article 13 UA - Espaces libres et plantations	14

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL 15

Article 14 UA - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	15
Article 15 UA - Dépassement du C.O.S.	15

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB 17

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 17

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises	17
Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol interdites	17

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 18

Article 3 UB - Accès et voirie.	18
Article 4 UB - Desserte par les réseaux	19
Article 5 UB - Caractéristiques des terrains	19
Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	19
Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	21
Article 9 UB - Emprise au sol	21
Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions	22
Article 11 UB - Aspect extérieur	22
Article 12 UB - Stationnement.	23
Article 13 UB - Espaces libres et plantations	25

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL 26

Article 14 UB - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	26
Article 15 UB - Dépassement du C.O.S.	26

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UX	27
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol admises	27
Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol interdites	27
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	28
Article 3 UX - Accès et voirie	28
Article 4 UX - Desserte par les réseaux	28
Article 5 UX - Caractéristiques des terrains	28
Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	29
Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	29
Article 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	30
Article 9 UX - Emprise au sol	30
Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions	30
Article 11 UX - Aspect extérieur	30
Article 12 UX - Stationnement	31
Article 13 UX - Espaces libres et plantations	32
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	33
Article 14 UX - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	33
Article 15 UX - Dépassement du C.O.S.	33
TITRE III Dispositions Applicables aux Zones Naturelles	35

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I NA **37**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	37
Article 1 I NA - Occupations et utilisations du sol admises	37
Article 2 I NA - Occupations et utilisations du sol interdites	38
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
Article 3 I NA - Accès et voirie	38
Article 4 I NA - Desserte par les réseaux	39
Article 5 I NA - Caractéristiques des terrains	40
Article 6 I NA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	40
Article 7 I NA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	41
Article 8 I NA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	42
Article 9 I NA - Emprise au sol	42
Article 10 I NA - Hauteur maximum des constructions	42
Article 11 I NA - Aspect extérieur	43
Article 12 I NA - Stationnement	44
Article 13 I NA - Espaces libres et plantations	46
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	47
Article 14 I NA - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	47
Article 15 I NA - Dépassement du C.O.S.	47

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NAL **49**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
Article 1 NAL - Occupations et utilisations du sol admises	49
Article 2 NAL - Occupations et utilisations du sol interdites	49
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	50
Article 3 NAL - Accès et voirie	50
Article 4 NAL - Desserte par les réseaux	50

TABLE DES MATIERES

Article 5 NAL - Caractéristiques des terrains	50
Article 6 NAL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	50
Article 7 NAL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	50
Article 8 NAL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	50
Article 9 NAL - Emprise au sol	51
Article 10 NAL - Hauteur maximum des constructions	51
Article 11 NAL - Aspect extérieur	51
Article 12 NAL - Stationnement.	51
Article 13 NAL - Espaces libres, plantations et espaces boisés classés	51
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	52
Article 14 NAL - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	52
Article 15 NAL - Dépassement du C.O.S.	52
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I Nax	53
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
Article 1 I Nax - Occupations et utilisations du sol admises	53
Article 2 I Nax - Occupations et utilisations du sol interdites	54
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	55
Article 3 I Nax - Accès et voirie	55
Article 4 I Nax - Desserte par les réseaux	55
Article 5 I Nax - Caractéristiques des terrains	56
Article 6 I Nax - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	56
Article 7 I Nax - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	57
Article 8 I Nax - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	57
Article 9 I Nax - Emprise au sol	57
Article 10 I Nax - Hauteur maximum des constructions	57
Article 11 I Nax - Aspect extérieur	58
Article 12 I Nax - Stationnement.	58
Article 13 I Nax - Espaces libres et plantations	59
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	60
Article 14 I Nax - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	60
Article 15 I Nax - Dépassement du C.O.S.	60
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES II Nax	61
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	61
Article 1 II Nax - Occupations et utilisations du sol admises	61
Article 2 II Nax - Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article 3 II Nax - Accès et voirie	61
Article 4 II Nax - Hauteur maximum des constructions.	61
Article 5 II Nax à 15 II Nax - Sans objet	61
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NC	63
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	63
Article 1 NC - Occupation et utilisation du sol admises.	63
Article 2 NC - Occupation et utilisation du sol interdites	63
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	64
Article 3 NC - Accès et voirie	64
Article 4 NC - Alimentation en eau et assainissement	64
Article 5 NC - Caractéristique des terrains	65
Article 6 NC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	65
Article 7 NC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	65
Article 8 NC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	66
Article 9 NC - Emprise au sol	66
Article 10 NC - Hauteur maximum des constructions	66
Article 11 NC - Aspect extérieur	66

TABLE DES MATIERES

Article 12 NC - Stationnement	66
Article 13 NC - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés	66
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	67
Article 14 NC - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	67
Article 15 NC - Dépassement du C.O.S	67
 CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ND	 69
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	69
Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises	69
Article 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites	69
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	70
Article 3 ND - Accès et voirie	70
Article 4 ND - Alimentation en eau et assainissement	70
Article 5 ND - Surface et forme des parcelles	70
Article 6 ND - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	70
Article 7 ND - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	70
Article 8 ND - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	70
Article 9 ND - Emprise au sol	70
Article 10 ND - Hauteur des constructions	71
Article 11 ND - Aspect extérieur	71
Article 12 ND - Obligation de réaliser des aires de stationnement	71
Article 13 ND - Espaces libres et plantations	71
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	72
Article 14 ND - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	72
Article 15 ND - Possibilité de dépassement du C.O.S.	72

TITRE I

Dispositions Générales

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM (Bas-Rhin).

Le règlement du lotissement Nordfeld reste applicable à la zone UB 1.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21, qui restent applicables.
2. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (voir plan des servitudes en annexe).
3. Les constructions nouvelles à usage d'hébergement et d'habitation doivent, en outre, répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur.

Les secteurs concernés sont matérialisés au plan de zonage par un liseré gris de part et d'autre des voies suivantes :

- Voies bruyantes de type I
Autoroute A 4 : 6 files théoriques de circulation.
Voie ferrée Strasbourg-Paris : à moins de 4 files théoriques de circulation.
- Voies bruyantes de type II
RN 63 : moins de 4 files de circulation
RD 263 : " " " " .

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines (zones U) et en zones naturelles (zones N).

La prise en compte des caractéristiques existantes souhaitées dans les différentes parties de la Commune a conduit à leur affecter les dénominations spécifiques.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U" auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- a) La zone **UA** délimitée au plan et repérée par l'indice UA est une zone à dominante d'habitation, de commerces, de services et de bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances.

Il s'agit de la partie la plus ancienne de la Commune (UA).

- b) Les zones **UB** délimitées au plan et repérées par l'indice UB sont les zones d'extension récentes à dominante d'habitation, de commerces, de services et de bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances (UB 1 à UB 11). La zone UB 12 correspond à un secteur de collectifs sociaux.
- c) Les zones **UX** délimitées au plan et repérées par l'indice UX sont affectées aux activités (UX 1 à UX 4).

2. Les zones naturelles

Les zones naturelles dites "zones N" auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont les zones peu ou non équipées. Elles comprennent les zones naturelles à protéger NC ou ND, ainsi que des zones d'urbanisation future NA subdivisées suivant leur destination.

- a) Les zones **I NA** délimitées au plan et repérées par l'indice I NA sont les zones réservées à l'urbanisation future sous forme prépondérante d'habitat (I NA 1 et I NA 2).
- b) Les zones **NAL** délimitées au plan et repérées par l'indice NAL sont les zones destinées aux équipements de sports et loisirs (NAL 1 et NAL 3) et **aux jardins et locaux associatifs (NAL 2)**.
- c) Les zones **I NAx** délimitées au plan et repérées par l'indice I NAx sont les zones réservées aux activités (I NAx 1 à I NAx 4).
- d) Les zones **NC** délimitées au plan et repérées par l'indice NC sont les zones naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres (NC 1 à NC 3).
- e) Les zones **ND** délimitées au plan et repérées par l'indice ND sont les zones naturelles à protéger en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites et des milieux naturels (ND 1 à ND 5).
- f) Les zones **II NAx** délimitées au plan et repérées par l'indice II NAx sont les zones inconstructibles dans le cadre du présent P.O.S., mais destinées aux activités futures (II NAx 1 et II NAx 2).

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation du Sol ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nets susceptibles d'être construits par mètre carré de sol : pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le calcul du C.O.S. est régi par le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 123-22.

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, ainsi que les constructions à usage commercial et de services.
2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes sous réserve d'être compatibles avec l'environnement notamment en terme de circulation et de stationnement.
3. La démolition d'immeubles sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir en particulier pour le patrimoine remarquable (maisons à colombage, dépendances...).
4. 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.
5. Les canalisations et installations linéaires souterraines, tels que câbles de télécommunication ou de télédistribution, lignes électriques, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques et installations liées à ces équipements.
6. Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.
7. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conforme à l'article 2 UA ci-dessous.

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs .
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les constructions nouvelles ou réhabilitations comportant plus de 8 logements.
7. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des piscines situées au-delà de 35 mètres des alignements existants ou à créer.
8. Les aires de stationnement au-delà des 35 mètres des alignements existants ou à créer.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Accès et voirie

1. Accès

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 fond voisin d'au moins 4 mètres de large par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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.

L'accès est considéré comme suffisant avec une emprise de :

- 4 mètres de large lorsqu'il dessert au maximum 2 logements,
- 6 mètres de large lorsqu'il dessert 3 logements et plus.

L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie

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

Sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, la voirie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de **8** mètres ;
- largeur minimale des trottoirs **1,50** mètre ;
- largeur minimale de la chaussée de **5** mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de **5,50** mètres ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins **4,30** mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder **150** mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine 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 ;
- 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.

Article 4 UA - Desserte par les réseaux

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément aux règlements en vigueur.

Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent être refusés ou subordonnés à un remembrement préalable si la surface ou la configuration du terrain d'assiette est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines.

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

1. Voirie

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une profondeur maximum de 35 mètres:

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en recul.

Ce recul ne pourra être inférieur à 1 mètre et supérieur à 3 mètres à compter des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

La partie laissée libre devra être aménagée.

2. Travaux de transformation

Lorsque par 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 de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.

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

1. Implantation jouxtant la limite séparative

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 35 mètres, comptés à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer.
- 1.2. L'implantation des constructions nouvelles le long d'au moins une des limites séparatives latérales est obligatoire.
- 1.3. Au-delà de cette profondeur de 35 mètres, les constructions sont interdites, à l'exception de la reconstruction de bâtiments à l'identique, après sinistre dans un délai de deux ans et des bâtiments à usage agricole existants à modifier, pour lesquels la profondeur de 35 mètres pourra être dépassée, à condition de respecter les prospects prévus au paragraphe 3 ci-dessous.

2. Implantation formant couloir dit "Schlupf"

Lorsqu'un immeuble a été implanté en tenant compte des usages locaux, avec un recul par rapport à la limite séparative correspondant aux contraintes techniques en matière de l'éégout des toits ("Schlupf"), la construction sur la parcelle contiguë peut être implantée d'une manière similaire, à condition toutefois que la partie non bâtie ait une largeur totale d'au moins un mètre entre murs.

3. Implantation avec prospects

- 3.1. Au delà de la profondeur de 35 mètres défini au §1 ci-dessus ou lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3.2. Le prospect précité s'applique en tout état de cause en limite séparative arrière pour tout bâtiment de plus de 3,50 mètres de hauteur hors tout.
- 3.3. Le prospect pour les piscines est de 3 mètres minimum.

4. Travaux de transformation

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe 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 de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus. Ces bâtiments sont réputés contigus si leurs emprises sont jointives. Leur statut de contiguïté ne peut être assuré par des structures de liaisons telles que des murs, des porches ou des portiques.

Article 9 UA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à l'égout principal des toitures, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur peut être augmentée au maximum d'un mètre afin de permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou de pouvoir régner avec les hauteurs d'une construction moyenne voisine.

3. Nombre d'étages

Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables y compris dans les combles est limité à 3 niveaux, y compris le rez-de-chaussée.

Article 11 UA - Aspect extérieur

1. Façades et volumes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

Le permis de construire peut en particulier être refusé pour des constructions dont le gabarit ne respecterait pas celui des bâtiments voisins. Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à la trame générale de la rue.

Le permis de démolir peut être refusé si le bâtiment présente un intérêt patrimonial avéré (en particulier maisons à colombages) ou s'il participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

2. Clôtures

2.1. Généralités

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.

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 0,40 mètre.

La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée.

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 ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

2.2. Clôtures attenantes au domaine public

Nonobstant les dispositions des alinéas ci-dessus, et compte tenu de l'existence de clôtures différentes des normes précitées, il peut être imposé aux nouvelles clôtures des caractéristiques semblables aux anciennes, de manière à renforcer l'aspect spécifique de la rue concernée. Une attention particulière devra être portée à leur insertion architecturale et paysagère (aspect et hauteur).

2.3. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures peuvent suivre les jeux de terrain. Leur hauteur maximale admise est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètre pour les clôtures à claire-voie.

3. Armoires techniques

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour l'implantation harmonieuse des armoires techniques dans l'environnement.

4. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux de façade ou de toiture.

5. Toitures

La construction principale à usage d'habitat donnant sur rue, aura obligatoirement un pignon sur rue.

Les toitures des constructions à l'exception des vérandas, des bâtiments agricoles et des toitures végétalisées, devront avoir deux versants principaux, à pentes égales, comprises entre 45° et 52°, avec la possibilité de ménager des pans coupés n'excédant pas 2m², comme sur les pignons des maisons traditionnelles.

6. Ouvertures

6.1. Les stores extérieurs sur rue et les volets roulants sont interdits sur les maisons à pans de bois.

6.2. Les fenêtres de toit dans les combles sont interdites.

6.3. Les ouvertures des lucarnes seront réalisées au droit des fenêtres du dernier niveau. Elles seront alignées sur une seule rangée et seront de tailles égales ou inférieures à celles existantes.

7. Couleurs

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des vérandas.

8. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

Les remblais accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisées (de type «taupinière»).

Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

Article 12 UA - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules

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

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places *
Logement (résidents et visiteurs) :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
Bureaux :	
- nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	2
Commerces :	
- nombre de places pour 100 m ² hors oeuvre (vente + réserve)	1
Équipement d'enseignement :	
- nombre de places par classe construite	
* primaire et maternelle	1
* secondaire et technique	1,5
Autres équipements :	
- centre culturel, salle de réunion : 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	3
- salles de spectacles : pour 10 sièges	2
- station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
Activités industrielles :	
- nombre de places pour 3 emplois	2
Équipements exceptionnels :	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
* Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.	

Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 400 mètres maximum autour de ladite construction.

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou des bâtiments existants, il ne sera pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique "autres équipements", compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 mètres.

Doivent également être prévus des emplacements pour "deux-roues" dont le nombre sera arrêté par les services compétents en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Des emplacements pour voitures d'enfants sont également à prévoir lors de la construction d'immeubles à usage d'habitation, de classes primaires et maternelles et de crèches.

S'ajoutent aux normes précitées les emplacements des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises (poids-lourds ; entreprises ayant des besoins particuliers comme les auto-écoles, les bureaux de location de véhicules...).

La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12 mètres carrés au moins, non compris les dégagements, et de 25 mètres carrés y compris les accès. La largeur des emplacements créés ne pourra être inférieure à 2,30 mètres.

En se référant aux normes de stationnement précitées, il ne sera exigé que les éventuels suppléments de places occasionnés par des travaux de réaffectation ou de réhabilitation, comme si ces normes avaient été appliquées pour les anciens locaux.

Article 13 UA - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguité des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. parking) à condition d'être traitée en surface perméable et plantée d'arbres à raison d'un plant au moins pour deux places de stationnement.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

1. Le C.O.S. maximum applicable est égal à 0,6 .
2. Le C.O.S. maximum applicable est égal à 1 dans les volumes existants pour les travaux de réhabilitation à usage d'habitat, de bureau, de commerce et de services, d'anciens bâtiments.
3. Ne sont pas soumises au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Article 15 UA - Dépassement du C.O.S.

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 5 UA à 11 UA ci- avant, le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol peut être autorisé :

1. Pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie, et lorsqu'ils sont indispensables au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;
2. Lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface minimum de 190 mètres carrés de plancher hors oeuvre nette. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher ;
3. Pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

Le dépassement du C.O.S. est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article R 332-13 du même Code.

Le dépassement ne saurait excéder 10 % sauf dans le cas cité en 2 ci-dessus.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

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

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (piscines...), de bureaux, ainsi que les constructions à usage commercial et de services.
2. Dans le secteur concerné par la servitude d'urbanisme inscrite au plan de zonage n°1, en cas de réalisation d'un programme de logements, 40 % du programme devra être affecté à des logements de fonction (assimilés à du logement locatif conventionné) ou, à défaut, à un programme de logements locatifs aidés.
3. Les ouvrages nécessaires à l'implantation de lignes électriques, dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage.
4. Les travaux à effectuer dans les installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
5. Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou stations-services, etc...
6. Toutes les occupations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 UB ci-dessous.

Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les installations pouvant constituer une source de nuisances et de risques, non visées à l'article 1 UB ci-dessus.
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 matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB - Accès et voirie

1. Accès

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 d'au moins 4 mètres de large par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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.

L'accès est considéré comme suffisant avec une emprise de :

- 4 mètres de large lorsqu'il dessert au maximum 2 logements
- 6 mètres de large lorsqu'il dessert 3 logements et plus.

L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie

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

Sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, la voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de **8** mètres ;
- largeur minimale des trottoirs **1,50** mètre ;
- largeur minimale de la chaussée de **5** mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de **5,50** mètres ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins **4,30** mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 150 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine 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 ;
- 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.

Article 4 UB - Desserte par les réseaux

1. Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément aux règlements en vigueur.
 - 1.1. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.
 - 1.2. 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 UB - Caractéristiques des terrains

1. Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent être refusés ou subordonnés à un remembrement préalable si la surface ou la configuration du terrain d'assiette est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines.
2. La surface du terrain à construire doit avoir au minimum 14 x 15 mètres.

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

1. Voirie

1.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer.

Le prospect par rapport à une limite riveraine d'une placette doit être telle que, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Les reculs des constructions, indiqués au plan sont à respecter.

Nonobstant les dispositions précitées, la reconstruction à l'identique d'une maison est autorisée en cas de sinistre.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

- 1.2. Nonobstant les dispositions des paragraphes 1.1. ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies une ligne de construction de fait en retrait de l'alignement légal, ce recul sera imposé pour toute construction nouvelle s'insérant dans l'ordonnance des bâtiments riverains d'une telle rue.

Des travaux d'amélioration sur des parties de bâtiments existants, situées entre l'alignement et la marge de recul sont admis.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur auprès du représentant local de la distribution.

3. Voies ferrées

Tout local destiné à recevoir de l'habitat ou des bureaux doit respecter au moins un recul de 6 mètres ou de 25 mètres, suivant dispositions du plan à compter de la limite de l'emprise légale du domaine S.N.C.F. Ce recul est réduit à 3 mètres pour les garages.

Les locaux de soins ou d'enseignement doivent respecter un recul de 25 mètres au moins à compter de la limite de l'emprise légale du domaine S.N.C.F.

4. Cours d'eau

Les constructions, ainsi que les piscines, doivent respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres, à compter des berges de la Souffel.

5. Oléoduc

Toute construction doit respecter un recul de 15 mètres au moins à compter de l'axe de l'oléoduc figurant au plan.

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

1. Implantation jouxtant la limite séparative

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment ou, dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter de l'alignement défini à l'article 6 UB ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectifs définis au § 2 ci-dessous.
 - 1.2. Exception faite des cas cités en 1.1. ci-dessus, les limites séparatives ne peuvent être jouxtées que par une seule construction, ceci sous réserve qu'elle respecte les dispositions suivantes :
 - la hauteur hors tout ne peut excéder 3,50 mètres,
 - la hauteur le long des limites ne doit pas excéder 2,50 mètres,
 - la construction peut jouxter une, ou au maximum deux limites sur un dévelop-
-

- pement linéaire n'excédant pas 6 mètres par limite,
- si la profondeur et les dénivelés du terrain le permettent, la construction doit être implantée à une distance de 15 mètres au moins de l'alignement.

2. Implantation avec prospects

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Le prospect pour les piscines est de 3 mètres.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes 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. Cas des permis de construire groupés

Lorsque le projet constitue une opération couvrant au moins 50 ares d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.

A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 UB ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenait à un même propriétaire.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Ces bâtiments sont réputés contigus si leurs emprises sont jointives. Leur statut de contiguïté ne peut être assuré par des structures de liaisons telles que des murs, des porches ou des portiques.

Article 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder, à l'égoût des toitures : 7 mètres.

Cette hauteur est portée à 10 mètres pour les bâtiments publics.

La hauteur peut être augmentée au maximum d'un mètre afin de permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou de pouvoir régner avec les hauteurs d'une construction mitoyenne voisine.

Dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage la hauteur hors tout des constructions est limitée à 8 mètres. La hauteur des pylônes n'est pas limitée.

3. Nombre d'étages

Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables, y compris le rez-de-chaussée et les combles, est limité à 3 niveaux pour tout type de construction.

Article 11 UB - Aspect extérieur

1. Bâtiments

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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 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.

Sont notamment interdits les immeubles "barres" comportant plus de trois cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 60 mètres.

2. Clôtures

Généralités

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.

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 0,40 mètre.

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 ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

2.1. Clôtures attenantes au domaine public

2.1.1. En périphérie de l'espace compris entre une façade sur rue et le domaine public, toute clôture quelle qu'en soit la nature, ne peut pas dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe.

2.1.2. La hauteur maximale des clôtures pleines attenantes à la Route de Brumath et à la rue du Général de Gaulle dans la zone UB5 est fixée à 2 mètres.

Nonobstant les dispositions des alinéas ci-dessus, et compte tenu de l'existence de clôtures différentes des normes précitées, il peut être imposé aux nouvelles clôtures des caractéristiques semblables aux anciennes, de manière à renforcer l'aspect spécifique de la rue concernée.

2.2. Clôtures en fond de parcelle

Pour les espaces non concernés par l'alinéa 2.1. ci-dessus, les clôtures peuvent suivre les jeux de terrain. Leur hauteur maximale admise est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètre pour les clôtures à claire-voie.

3. Armoires techniques

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

Article 12 UB - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places *
<p>Logement (résidents et visiteurs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - collectif 2 - maison individuelle 2 <p>Bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de places pour 100 m² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs 3 <p>Commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de places pour 40 m² hors oeuvre (vente + réserve) 1 <p>Equipement d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de places par classe construite <ul style="list-style-type: none"> * primaire et maternelle 1 * secondaire et technique 1,5 <p>Autres équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - centre culturel, salle de réunion : 5 places 1 - hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres 5 - restaurant : pour 10 sièges 3 - salles de spectacles : pour 10 sièges 2 - station-service : par poste de lavage ou de graissage 3 <p>Activités industrielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de places pour 3 emplois 2 <p>Equipements exceptionnels :</p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	
* Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.	

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou des bâtiments existants, il ne sera pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique "autres équipements", compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 mètres.

Doivent également être prévus des emplacements pour "deux-roues" dont le nombre sera arrêté par les services compétents en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Des emplacements pour voitures d'enfants sont également à prévoir lors de la construction d'immeubles à usage d'habitation, de classes primaires et maternelles et de crèches.

S'ajoutent aux normes précitées les emplacements des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises (poids-lourds ; entreprises ayant des besoins particuliers comme les auto-écoles, les bureaux de location de véhicules...).

La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12 mètres carrés au moins, non compris les dégagements, et de 25 mètres carrés y compris les accès. La largeur des emplacements créés ne pourra être inférieure à 2,30 mètres.

En se référant aux normes de stationnement précitées, il ne sera exigé que les éventuels suppléments de places occasionnés par des travaux de réaffectation ou de réhabilitation, comme si ces normes avaient été appliquées pour les anciens locaux.

Article 13 UB - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En outre, 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. parking) à condition d'être traitée en surface perméable et plantée d'arbres à raison d'un plant au moins pour deux places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le C.O.S. applicable est égal à 0,5 dans la zone UB.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics, notamment scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Article 15 UB - Dépassement du C.O.S.

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UB à 11 UB ci-avant, le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol peut être autorisé :

1. Pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie, et lorsqu'ils sont indispensables au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;
2. Lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface minimum de 190 mètres carrés de plancher hors oeuvre nette. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher ;
3. Pour l'agrandissement des constructions existantes, lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

Le dépassement du C.O.S. est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article R 332-13 du même Code.

Le dépassement ne saurait excéder 20 % sauf dans le cas cité en 2 ci-dessus.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UX

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

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les bâtiments industriels et artisanaux.
2. Les constructions et installations d'ordre culturel, de sports et de loisirs, directement liées aux établissements industriels et artisanaux implantés dans la zone.
3. Les bureaux, les locaux commerciaux.
4. Les hôtels, les restaurants et les bâtiments de service liés aux entreprises.
5. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente sur place est indispensable.
6. Les ouvrages nécessaires à l'implantation de lignes électriques, dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage.
7. Les travaux d'amélioration des installations et des bâtiments existants, ainsi que ceux nécessités par l'extension des établissements implantés dans la zone.
8. La réhabilitation des logements existants non liés à une entreprise.
9. Dans la zone UX 3, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement du service ferroviaire.
10. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 UX ci-dessous.

Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1 UX ci-dessus.
 2. Les installations pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans la zone d'activités concernée.
 3. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
 4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
 5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
-

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX - Accès et voirie

1. Accès

Le terrain à bâtir doit comprendre un accès approprié à l'importance de la construction et à sa destination. Aucun accès ne peut avoir une emprise inférieure à 6 mètres de large.

En cas de passage couvert, une hauteur libre minimale de 4 mètres est exigée sur une largeur de 6 mètres.

Toute construction nouvelle devant un bâtiment édifié en fond de terrain doit laisser à ce dernier un accès en conformité avec les dispositions précitées.

Le terrain ne doit pas comprendre plus de deux accès carrossables sur la voie. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'un aménagement particulier de la sortie sur la voie, tenant compte de l'intensité de la circulation.

Dans la zone UX 5, aucune construction nouvelle ne peut bénéficier d'un accès direct à la RD 263.

2. Voirie

Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile et appropriée à l'importance des constructions ainsi qu'à leur destination.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie) ainsi qu'aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

La desserte doit s'effectuer par le biais des voiries internes qui débouchent en un accès unique sur le carrefour Rue du Général Leclerc/Rue des Floralies.

Article 4 UX - Desserte par les réseaux

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément aux règlements en vigueur.

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 UX - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

Les bâtiments doivent être édifiés à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, lorsque le plan ne mentionne pas de recul de construction.

La construction à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres est toutefois autorisée sur tous les terrains d'une profondeur inférieure à 50 mètres, à compter de la limite d'emprise des voies.

2. Voies ferrées

Tous locaux destinés à recevoir des bureaux ou de l'habitation doivent respecter un recul de 6 mètres au moins à compter de la limite de l'emprise légale du domaine de la S.N.C.F. Des reculs plus importants devront être respectés s'ils sont imposés par des marges de recul portées aux plans.

3. Cours d'eau et canaux

Toute construction doit respecter les marges de recul portées aux plans le long de la Souffel. Dans le cas où il ne figure pas de marge de recul aux plans, un recul minimal de 10 mètres à compter des berges de la Souffel est à respecter.

4. Zone UX 3

Dans la zone UX 3, le règlement ci-dessus ne s'applique pas aux installations et constructions exclusivement nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

5. Oléoduc

Toute construction doit respecter un recul de 15 mètres au moins à compter de l'axe de l'oléoduc figurant au plan.

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

1. La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables 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 d'altitude entre ces points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les façades des constructions de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

3. Dans la zone UX 3, le règlement ci-dessus ne s'applique pas aux installations et constructions exclusivement nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Article 9 UX - Emprise au sol

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

Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures, non compris les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels sauf dans la zone UX5 où la hauteur est limitée à 10 mètres à l'égout des toitures.

Une hauteur supérieure (au maximum 15 mètres) pourrait être admise, si elle est justifiée par des impératifs techniques propres à l'activité industrielle projetée.

Dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage la hauteur hors tout des constructions est limitée à 8 mètres. La hauteur des pylônes n'est pas limitée.

Article 11 UX - Aspect extérieur

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 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. Clôtures

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres, y compris le mur bahut éventuel.

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 ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

2. Armoires techniques

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

Article 12 UX - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès. Pour les camions et autocars, cette superficie doit être en rapport avec la dimension des véhicules habituellement utilisés par l'exploitant. Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Bureaux :</u> - nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces :</u> - nombre de places pour 100 m ² hors oeuvre (vente + réserve) . de 0 à 100 m ² . de 100 à 1000 m ² . au-delà de 1000 m ²	3 4 6
<u>Autres équipements :</u> - restaurant : pour 10 sièges - station-service par poste de lavage ou de graissage	3 5
<u>Activités industrielles :</u> - nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels :</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Article 13 UX - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.

Cet article ne s'applique pas à la zone UX 3.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 UX - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)**

Non réglementé.

Article 15 UX - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I NA

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

Article 1 I NA - Occupations et utilisations du sol admises

1. Dans l'ensemble des zones I NA à l'exception du secteur de zone INA4b:

- les lotissements, ZAC, AFU, destinés à de l'habitation,
- les ensembles d'habitat collectif, groupés ou individuels,
- les équipements publics,
- les commerces, les bureaux ou autres activités sans nuisances.

Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou stations-services, etc...

2. L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées est autorisé sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

2.1. 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.

2.2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible.

2.3. Dans les zones INA1 et INA3, l'opération doit couvrir d'un seul tenant la totalité de la zone concernée.

2.4. Dans la zone INA 2 chaque opération doit être implantée sur un terrain couvrant au minimum 1,0 ha d'un seul tenant.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.

2.5. Dans les secteurs INA4a et INA4b, l'opération doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sur tout ou partie des secteurs.

2.6. Dans le secteur de zone INA4a concerné par la servitude d'urbanisme inscrite au plan de zonage n°1, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30 % du programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux, 20 % à des logements locatifs privés et 50 % à de l'accession à la propriété.

3. Dans les secteurs de zone INA4a et INA4b, sont autorisés les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

4. Dans le secteur de zone INA4b :

- les espaces verts,
- les aménagements et installations liés à la gestion des eaux,
- les jardins familiaux et leurs abris d'une surface maximale de 8 m²,
- les aires de stationnement dédiées à l'opération d'urbanisation de la zone INA4a,
- les aires de détente, cheminements piétonniers et liaisons cyclables aménagés
- les voiries.

5. Les travaux d'amélioration de bâtiments existants.

Article 2 I NA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.
2. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
3. Les campings et terrains de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
5. Toutes les occupations ou utilisation du sol non mentionnées ou non conformes aux paragraphes 1 et 2 de l'article 1 I NA ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 I NA - Accès et voirie

1. Accès

Le terrain à bâtir doit comprendre un accès approprié à l'importance de la construction et à sa destination.

L'accès est considéré comme suffisant avec une emprise d'une largeur de :

- 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements,
- 6 mètres lorsqu'il dessert de 3 à 5 logements,
- 10 mètres au delà.

L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Des aménagements pour la circulation des piétons doivent être réalisés lorsque le projet comporte plus de 10 logements.

Toute construction nouvelle devant un bâtiment édifié en fond de terrain doit laisser à ce dernier un accès en conformité avec les dispositions précitées.

Le terrain ne doit pas comprendre plus de deux accès carrossables sur la voie. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'un aménagement particulier de la sortie sur la voie, tenant compte de l'intensité de la circulation.

La desserte de la zone INA 3 doit s'effectuer par le biais des voiries internes qui débouchent en un accès unique sur le carrefour Rue du Général Leclerc/Rue des Floralies.

2. Voirie

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

Sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, la voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de **8** mètres ;
- largeur minimale des trottoirs **1,50** mètre ;
- largeur minimale de la chaussée de **5** mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de **5,50** mètres ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au

- moins **4,30** mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 150 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine 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 ;
- 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.

Article 4 I NA - Desserte par les réseaux

1. Dans l'ensemble des zones I NA :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément aux règlements en vigueur.

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.

2. Dans les secteurs de zone INA4a et INA4b :

2.1. Eaux usées :

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

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, espaces verts...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...

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 sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés évitant le creusement de chenaux, dans des conditions susceptibles de garantir une parfaite innocuité vis-à-vis de la nappe.
- la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ;
- la limitation de l'imperméabilisation ;
- des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...);
- la végétalisation des toitures.

En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit.

Article 5 I NA - Caractéristiques des terrains

1. Dans l'ensemble des zones I NA à l'exception des secteurs de zone INA4a et INA4b :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent être refusés ou subordonnés à un remembrement préalable si la surface ou la configuration du terrain d'assiette est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines.

La surface de terrains à construire doit avoir au minimum 14 x 15 mètres.

2. Dans les secteurs de zone INA4a et INA4b :

Non réglementé

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

1. Voirie

1.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble des zones INA à l'exception de la zone INA4 :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer.

Dans la zone INA4 :

Tout point des constructions nouvelles doit respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la parcelle, sauf dispositions contraires indiquées au plan de zonage.

Dans l'ensemble des zones INA

Le prospect par rapport à une limite riveraine d'une placette doit être telle que, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Nonobstant les dispositions précitées, la reconstruction à l'identique d'une maison est autorisée en cas de sinistre.

1.2. Dans l'ensemble des zones INA à l'exception de la zone INA4 :

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

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

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

1.5. Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1.1. ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies une ligne de construction de fait en retrait de l'alignement légal, ce recul sera imposé pour toute construction nouvelle s'insérant dans l'ordonnance des bâtiments riverains d'une telle rue.

2. Lignes électriques

2.1. Les règles précédentes du présent article ne s'appliquent pas aux pylônes électriques.

- 2.2. Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.
- 2.3. Les postes de transformations électriques préfabriqués 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 1,50m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

Article 7 I NA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment ou, dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter de l'alignement défini à l'article 6 I NA ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectus définis au § 2 ci-dessous.
- 1.2. Exception faite des cas cités en 1.1. ci-dessus, les limites séparatives ne peuvent être jouxtées que par une seule construction, ceci sous réserve qu'elle respecte les dispositions suivantes :
- la hauteur hors tout ne peut excéder 3,50 mètres,
 - la hauteur le long des limites ne doit pas excéder 2,50 mètres,
 - la construction peut jouxter une, ou au maximum deux limites sur un développement linéaire n'excédant pas 6 mètres par limite,
 - si la profondeur et les dénivelés du terrain le permettent, la construction doit être implantée à une distance de 15 mètres au moins de l'alignement.

2. Implantation avec prospectus

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

La piscine doit respecter une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Cas des permis de construire groupés

Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospectus tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.

A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 I NA ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenait à un même propriétaire.

4. Lignes électriques

- 4.1. Les règles précédentes du présent article ne s'appliquent pas aux pylônes électriques.

- 4.2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80m sans compromettre l'organisation générale de la zone.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Dans l'ensemble des zones I NA à l'exception des secteurs de zone INA4a et INA4b: une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Les bâtiments sont réputés contigus si leurs emprises sont jointives. Leur statut de contiguïté ne peut être assuré par des structures de liaisons telles que des murs, des porches ou des portiques.

Article 9 I NA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 I NA - Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

Dans les zones I NA, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder, à l'égout des toitures :

- 7 mètres pour une maison individuelle
- 10 mètres pour tout autre type de construction.

Dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage la hauteur hors tout des constructions est limitée à 8 mètres. Dans le secteur INA4b la hauteur maximale hors tout des constructions dépend de la distance de sécurité à respec-

ter par rapport aux câbles électriques dans les conditions les plus défavorables d'exploitation des lignes électriques.

La hauteur des pylônes n'est pas limitée.

3. Nombre d'étages

Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables, y compris le rez-de-chaussée et les combles est limité à 3 niveaux pour tout type de construction.

4. Dispositions pour la zone INA4

4.1. Dans le secteur de zone INA4a, nonobstant les alinéas 1, 2 et 3 du présent article, le nombre maximum d'étages des constructions peut être porté à **2 niveaux** droits habitables ou aménageables **au-dessus du rez-de-chaussée, plus un niveau en attique, sans pouvoir dépasser 14m hors tout par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette naturel du bâtiment.**

4.2. Les niveaux en sous-sol ne sont pas comptabilisés.

4.3. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres hors tout.

Article 11 I NA - Aspect extérieur

1. Bâtiments

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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 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.

Sont notamment interdits les immeubles "barres" comportant plus de trois cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 60 mètres.

2. Clôtures

2.1. Généralités

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.

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 0,40 mètre.

2.2. Clôtures attenantes au domaine public

En périphérie de l'espace compris entre une façade sur rue et le domaine public, toute clôture quelle qu'en soit la nature, ne peut pas dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe.

2.3. Clôtures en fond de parcelle

Pour les espaces non concernés par l'alinéa ci-dessus, les clôtures peuvent suivre les jeux de terrain. Leur hauteur maximale admise est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètre pour les clôtures à claire-voie.

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 ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

3. Armoires techniques

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

Dans la zone INA4, de telles dispositions peuvent également être imposées pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Article 12 I NA - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places *
Logement (résidents et visiteurs) - collectif : - maison individuelle	 2 2
Bureaux - nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	 3
Commerces - nombre de places pour 100 m ² hors oeuvre (vente + réserve) . de 0 à 100 m ² . de 100 à 1000 m ² . au-delà de 1000 m ²	 3 4 6
Equipement d'enseignement - nombre de places par classe construite * primaire et maternelle * secondaire et technique	 1 1,5
Autres équipements - centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres - restaurant : pour 10 sièges - salle de spectacle pour 10 sièges - station-service par poste de lavage ou de graissage	 1 5 3 2 3
Activités industrielles - nombre de places pour 3 emplois	
Equipements exceptionnels Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
* Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.	

1. Dans les secteurs de zone INA4a et INA4b, les places de stationnement pourront être réalisées sur la parcelle ou de manière groupée sur des aires mutualisées, en aérien ou en sous-sol.
2. Dans l'ensemble des zones I NA à l'exception des secteurs de zone INA4a et INA4b :

Doivent également être prévus des emplacements pour "deux-roues" dont le nombre sera arrêté par les services compétents en fonction de la nature et de l'importance du projet.

3. Dans le secteur de zone INA4a :

3.1. A l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m² de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

3.2. Cet emplacement à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- **Habitat** : une surface minimale équivalente à 2 % de la S.H.O.N. de la construction projetée doit être prévue pour recevoir les deux-roues.
- **Bureaux**, pour 100 m² de S.H.O.N. : 2m² ou 2 places¹
- **Locaux d'enseignement** : -primaire, par classe : 2m² ou 2 places¹
- -secondaire et technique, par classe : 10 m² ou 10 places¹
- -supérieur et de recherche, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 7 m² ou 7 places¹
- **Activité**, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places¹
- **Les équipements sportifs ou associatifs** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

L'accès aisé à l'emplacement destiné au stationnement des deux roues devra être réalisé depuis la voie de desserte.

4. Dans l'ensemble des zones I NA

Des emplacements pour voitures d'enfants sont également à prévoir lors de la construction d'immeubles à usage d'habitation, de classes primaires et maternelles et de crèches.

S'ajoutent aux normes précitées les emplacements des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises (poids-lourds ; entreprises ayant des besoins particuliers comme les auto-écoles, les bureaux de location de véhicules...).

La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12 mètres carrés au moins, non compris les dégagements, et de 25 mètres carrés y compris les accès. La largeur des emplacements créés ne pourra être inférieure à 2,30 mètres.

Article 13 I NA - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles, 30 % au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers en pleine terre comportant des plantations et des espaces d'agrément aux piétons et aux jeux des enfants.

Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans le calcul.

1. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 I NA - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

1. Sous réserve de l'application des articles 1 I NA à 13 I NA du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à :
 - 0,4 dans la zone I NA 1
 - 0,4 dans la zone I NA 2 pour des maisons individuelles ou en bande
 - 0,6 dans la zone I NA 2 pour tout autre type de construction.
 - 0,5 dans la zone I NA 3
 - non réglementé dans la zone INA 4
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Article 15 I NA - Dépassement du C.O.S.

Non autorisé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NAL

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

Article 1 NAL - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les installations ou constructions d'accueil et les équipements sportifs, socio-culturels et de jeux, sous réserve que ces aménagements soient destinés au public.
2. Les installations agrémentant la promenade, sous réserve qu'elles soient destinées au public.
3. Les ouvrages nécessaires à l'implantation de lignes électriques, dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage.
4. Les travaux d'amélioration et de transformation de bâtiments, à l'intérieur des volumes existants.
5. Dans la zone NAL 2, les abris de jardins d'une surface maximum de 8 m² par lot, ainsi que la réalisation de locaux associatifs.
6. Dans la zone NAL 3, les constructions et installations destinées à des équipements communaux.

Article 2 NAL - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute installation pouvant constituer une source de nuisances ou de risques.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings et terrains de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
6. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 1 NAL ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NAL - Accès et voirie

Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile et appropriée à l'importance des constructions, ainsi qu'à leur destination.

La desserte de la zone NAL 3 doit s'effectuer par le biais des voiries internes qui débouchent en un accès unique sur le carrefour Rue du Général Leclerc/Rue des Floralies.

Article 4 NAL - Desserte par les réseaux

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément aux règlements en vigueur.

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 NAL - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer.

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

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

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 d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée, si les conditions de sécurité en cas d'incendie d'exigent.

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

Non réglementé.

Article 9 NAL - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NAL - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions doit être adaptée à leur environnement.

Dans la zone NAL 2, la hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres hors tout.

Dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage la hauteur hors tout des constructions est limitée à 8 mètres. La hauteur des pylônes n'est pas limitée.

Article 11 NAL - Aspect extérieur

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 ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures :

- la hauteur des clôtures de postes de transformation électrique haute tension est limitée à 3,50 mètres.
- la hauteur de toute autre clôture éventuelle n'est pas réglementée.

3. Armoires techniques

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

Article 12 NAL - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et agrémenté par des arbres.

La surface à réserver pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de 25 m², y compris les accès.

Article 13 NAL - Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

Les parkings aménagés à l'air libre doivent être plantés d'arbres à raison d'un plant au moins pour quatre places de stationnement.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NAL - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 NAL - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I NAX

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

Article 1 I NAX - Occupations et utilisations du sol admises

1. Dans toutes les zones I NAX :
 - 1.1. Les bâtiments industriels et artisanaux.
 - 1.2. Les constructions et installations d'ordre culturel, de sports et de loisirs, directement liées aux établissements industriels et artisanaux implantés dans la zone.
 - 1.3. Les installations pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés tolérables pour l'environnement.
 - 1.4. Les bureaux et locaux commerciaux annexés directement à l'établissement implanté dans la zone.
 - 1.5. Les bâtiments d'équipement liés au fonctionnement de la zone, tels que restaurant d'entreprise, centre de sécurité, d'information, etc...
 - 1.6. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
2. Dans les zones I NAX 1, I NAX 2 et I NAX 3 :

Les activités tertiaires, telles que constructions d'immeubles à usage de bureaux ou d'hôtels.
3. L'ensemble des constructions précitées n'est autorisé que sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :
 - 3.1. 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.
 - 3.2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés, ou de terrains délaissés inconstructibles.
 - 3.3. Dans la zone I NAX 1, l'opération doit couvrir d'un seul tenant la totalité de la zone concernée.

3.4. Dans les autres zones I N A x chaque opération doit être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de :

- 1 ha dans les zones I N A x 2, I N A x 3
- 50 ares dans la zone I N A x 4.

Lorsqu'un reliquat de terrains est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.

4. Les ouvrages nécessaires à l'implantation de lignes électriques, dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage.
5. Dans les autres types de bâtiments : les travaux d'amélioration de bâtiments existants.

Article 2 I N A x - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
2. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerce autres que celles visées à l'article 1 I N A x ci-dessus.
5. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 1 I N A x ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 I Nax - Accès et voirie

1. Accès

Le terrain à bâtir doit comprendre un accès approprié à l'importance de la construction et à sa destination. Aucun accès ne peut avoir une emprise inférieure à 6 mètres de large.

En cas de passage couvert, une hauteur libre minimale de 4 mètres est exigée sur une largeur de 6 mètres.

Toute construction nouvelle devant un bâtiment édifié en fond de terrain doit laisser à ce dernier un accès en conformité avec les dispositions précitées.

Le terrain ne doit pas comprendre plus de deux accès carrossables sur la voie. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'un aménagement particulier de la sortie sur la voie, tenant compte de l'intensité de la circulation.

Dans la zone I Nax 1 aucune construction nouvelle ne peut bénéficier d'un accès direct à la RD 263.

2. Voirie

Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile et appropriée à l'importance des constructions ainsi qu'à leur destination.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie), ainsi qu'aux poids lourds, de faire aisément demi-tour.

Article 4 I Nax - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. Les lotissements industriels doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels, groupés ou non, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte-tenu

notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
3. Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité, sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre, n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

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 I Nax - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement d'une voie limitrophe, lorsque le plan ne mentionne pas de recul de construction.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

Les reculs des constructions le long de certaines voies, indiquées aux plans, sont à respecter.

Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.

3. Voies ferrées

Tout local destiné à recevoir des bureaux ou de l'habitation doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de la limite de l'emprise légale du domaine S.N.C.F.

4. Cours d'eau

Toute construction est interdite dans l'emprise de 30 mètres de large réservée à l'élargissement de la Souffel.

5. Oléoduc

Toute construction doit respecter un recul de 15 mètres au moins, à compter de l'axe de l'oléoduc figurant au plan. De plus, celles susceptibles de recevoir du public (bureaux, commerces...) doivent être implantées à 40 mètres au moins de l'axe de l'oléoduc.

Article 7 I NAX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables 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 d'altitude entre ces points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Article 9 I NAX - Emprise au sol

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

Article 10 I NAX - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder à l'égout des toitures :

- 10 mètres dans la zone I NAX 1
- 12 mètres dans les autres zones I NAX.

Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le justifient, ceci pour des éléments tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

Par ailleurs, dans les zones I N_{Ax} 2, I N_{Ax} 3 et I N_{Ax} 4 la hauteur de 12 mètres peut être portée à 15 mètres si elle est justifiée par les impératifs propres à l'activité industrielle projetée.

Dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage la hauteur hors tout des constructions est limitée à 8 mètres. La hauteur des pylônes n'est pas limitée.

Article 11 I N_{Ax} - Aspect extérieur

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 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. Clôtures

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. La hauteur maximale admise pour les clôtures, est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.

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 ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

2. Armoires techniques

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

Article 12 I N_{Ax} - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Bureaux : - nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	5
Commerces : - nombre de places pour 100 m ² hors oeuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> . de 0 à 100 m² . de 100 à 1000 m² . au-delà de 1000 m² 	3 4 6
Autres équipements : - restaurant : pour 10 sièges - station-service par poste de lavage ou de graissage	3 5
Activités industrielles : - nombre de places pour 3 emplois	2
Equipements exceptionnels : Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Article 13 I NAX - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.
3. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 I Nax - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Non réglementé.

Article 15 I Nax - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES II NAX

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

Article 1 II NAX - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les ouvrages nécessaires à l'implantation de lignes électriques, dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage.
2. Les travaux d'amélioration et de transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.

Article 2 II NAX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par des recherches archéologiques.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 1 II NAX ci-dessus.

Article 3 II NAX - Accès et voirie

Sans objet.

Article 4 II NAX - Hauteur maximum des constructions

Dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage, il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les pylônes.

Article 5 II NAX à 15 II NAX - Sans objet

Sans objet.

Nota :

Les zones II NAX sont destinées aux activités futures. Leur urbanisation nécessitera obligatoirement soit une modification soit une révision du P.O.S., soit la création d'une Z.A.C. comprenant un plan d'aménagement de zone.

Les règlements qui vont régir l'urbanisation de ces zones seront définis dans le cadre d'une telle procédure.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NC

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

Article 1 NC - Occupation et utilisation du sol admises

- 1. Dans toutes les zones NC**
 - 1.1. Les constructions et installations nécessaires exclusivement aux exploitations agricoles.
 - 1.2. Les extensions mesurées de bâtiments existants.
 - 1.3. Les ouvrages nécessaires à l'implantation de lignes électriques, dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage.
 - 1.4. Tous les travaux de raccordement aux réseaux, nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- 2. Dans les zones NC 2 et NC 3 : les installations nécessaires au logement des exploitants ruraux.**

Article 2 NC - Occupation et utilisation du sol interdites

- 1. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.**
- 2. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.**
- 3. Les campings et terrains de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.**
- 4. Toutes constructions et installations, à l'exception de celles visées à l'article 1 NC.**

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NC - Accès et voirie

1. Accès

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 fond voisin d'au moins 4 mètres de large, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles la marge de recul depuis l'axe est égale ou supérieure à 17,50 mètres de l'axe doit se faire en des points spécialement aménagés.

Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

2. Voirie

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

Article 4 NC - Alimentation en eau et assainissement

1. Eau

- 1.1. Toute construction à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments agricoles servant aux récoltes et au matériel, doit être alimenté en eau potable.
- 1.2. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par le branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.
- 1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, ou si le débit du réseau est insuffisant, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

- 2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement des eaux usées conformes au règlement sanitaire départemental.
- 2.2. L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

Article 5 NC - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

- 1.1. Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 10 mètres au moins d'alignement d'une voie limitrophe.

Les reculs des constructions, le long des voies, figurant aux plans sont à respecter.

- 1.2. Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'un grand itinéraire, une route assimilée ou une voir classée «grande circulation», les constructions destinées à l'habitation doivent être éloignées d'au moins 15 mètres d'alignement de ces voies et les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, d'au moins 10 mètres d'alignement de ces voies.
- 1.3. Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'une autoroute, les constructions destinées à l'habitation doivent respecter une distance d'au moins 50 mètres et les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, une distance d'au moins 40 mètres de l'axe de cette autoroute.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.

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

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables 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 d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article 9 NC - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NC - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout des toitures, par rapport au niveau moyen du terrain naturel servant à son implantation. La hauteur des autres types de constructions n'est pas réglementée.

Dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage la hauteur hors tout des constructions est limitée à 8 mètres. La hauteur des pylônes n'est pas limitée.

Article 11 NC - Aspect extérieur

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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 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.

Clôtures :

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.

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 ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Article 12 NC - Stationnement

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

Article 13 NC - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Espaces libres, plantations : non réglementé.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 NC - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

Article 15 NC - Dépassement du C.O.S

Sans objet.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ND

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

Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les ouvrages nécessaires à l'implantation de lignes électriques, dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage.
2. Les travaux d'amélioration et de transformation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
3. Tous les travaux de raccordement aux réseaux, nécessaires aux constructions et installations autorisées.
4. Les installations agrémentant la promenade, sous réserve qu'elles soient destinées au public.

Article 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.
2. Les campings et terrains de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Toute installation, à l'exception de celles visées à l'article 1 ND.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ND - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 ND - Alimentation en eau et assainissement

1. Eau

Toute construction existante à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Toutes les eaux doivent être dirigées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

2.2. L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

Article 5 ND - Surface et forme des parcelles

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

Article 9 ND - Emprise au sol

Sans objet.

Article 10 ND - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 ND - Aspect extérieur

Sans objet.

Article 12 ND - Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article 13 ND - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 ND - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

Article 15 ND - Possibilité de dépassement du C.O.S.

Sans objet.