

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

SIVU DE

LA PLAINE DE LA SAUER ET DU SELTZBACH

COMMUNES DE

Buhl – Croetwiller – Kesseldorf – Niederroedern – Schaffhouse-Près-Seltz – Siegen –
Trimbach - Wintzenbach

Elaboration	le 20 décembre 2007
Modification 1	le 28 octobre 2010
Modification 2	le 12 juillet 2011
Révision simplifiée 1	le 12 juillet 2011
Révision simplifiée 2	le 12 juillet 2011
Révision simplifiée 3	le 09 octobre 2012
Modification simplifiée 1	le 16 mai 2013
Modification 3	le 11 septembre 2018
Déclaration de projet	le 11 septembre 2018

REGLEMENT

Modification n°3 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 10/09/2018
A Schaffhouse-Près-Seltz le 11/09/2018

Le Président

Philippe GIRAUD



Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU

A Schaffhouse-Près-Seltz le 19/11/2018

Le Président

Philippe GIRAUD



COMMUNES DE BUHL – CROETTWILLER – KESSELDORF –
NIEDERROEDERN – SCHAFFHOUSE-PRÈS-SELTZ – SIEGEN –
TRIMBACH - WINTZENBACH

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

REGLEMENT

TITRE I

Dispositions Générales

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux territoires des communes de BUHL, CROETTWILLER, KESSELDORF, NIEDERROEDERN, SCHAFFHOUSE, SIEGEN, TRIMBACH et WINTZENBACH, faisant partie de la Communauté de Communes de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA qui comprend le secteur de zone UAj.
- la zone UB qui comprend le secteur de zone UBa (avec assainissement autonome).
- la zone UE qui comprend le secteur UEa (uniquement aires de jeux et terrains de sports) et le secteur UEb (équipements publics et sport et loisirs).
- la zone UX qui comprend les secteurs UXa et UXe.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU1 qui comprend le secteur de zone IAU1a
- la zone IAU2
- la zone IIAU1
- la zone IIAU2

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A qui comprend les secteurs Ad (serres exclusivement) et Ae (maintien de l'existant uniquement).

Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N qui comprend :
 - les secteurs Na (habitation),
 - les secteurs Nb (centre d'enfouissement technique),
 - les secteurs Nc (centre équestre),
 - les secteurs Nd (étang et abris),
 - les secteurs Ne (abris bois),
 - les secteurs Neh (abris bois et hangars),
 - les secteurs Ng (carrières d'argiles - glaisières),
 - les secteurs Ns (aire de jeux et de sports et abris).

Les autres périmètres des articles R123-11 et R123-12 sont :

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

Les secteurs où il existe **des risques d'inondation** sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme 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. »

ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DU TITRE II, III, IV, V

Les articles 1 à 14 du Titre II, III, IV, V du présent règlement s'appliquent,

aux Occupations et Utilisations du Sol (O.U.S.) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, ***dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;***

à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 5 : DEFINITIONS

On entend par **emprises publiques et voie**, toutes les emprises d'usage public qu'elles soient ou non classées dans le domaine public reliant un point à un autre et constituant le support de flux de toute nature :

- cheminement des personnes et des véhicules ; principalement les rues, places, voies piétonnes, routes et chemins, les emprises ferroviaires ;
- passage de réseaux structurants ;
- cours d'eau...

Ne font pas partie des emprises concernées par le présent article les emprises appartenant au domaine privé de la commune, occupées ou destinées à recevoir des équipements publics tels jardin public, équipements de loisirs, etc...

♦ Limite séparative latérale

Est considérée comme limite séparative latérale, la limite ou les portions de limites séparatives formant approximativement une droite, la plupart du temps perpendiculaire avec la limite de l'espace public avoisinant et, formant ainsi une frontière juridique avec la parcelle voisine.

♦ Le COS : coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

♦ Schlupf

Un schlupf est formé par un recul des constructions équivalent à la saillie de la toiture par rapport au plan de la façade en limite séparative latérale.

♦ Accès et voirie

L'accès

L'accès est situé sur la limite séparant la voirie, publique ou privée, du terrain support de l'opération ou de la servitude de passage desservant le terrain considéré.

La voirie

La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de trafic et de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet. On distingue deux types de voirie :

- Les voies publiques ou privées :

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation (générale ou non), pouvant revêtir plusieurs statuts (communale, départementale, nationale...) ou fonctions (voie piétonne, cycliste...).

- Les chemins de desserte interne :

Ils ont pour caractéristique de se situer sur le terrain de construction, et pour fonction de desservir la ou les constructions **et installations diverses**. Ils doivent assurer la circulation automobile, depuis l'accès jusqu'à la limite de l'espace réservé au

stationnement des véhicules (parc de stationnement ouvert et/ou garage), porte de garage exclue.

♦ **Assainissement**

- *Les eaux usées domestiques :*

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, lavabo...) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

(Se référer au règlement du service d'assainissement en vigueur de la CCPSS et du SIVOM de la Vallée du Seebach)

- *Les eaux industrielles :*

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique et autre que pluviale.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre la Communauté de Communes et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public. Toutefois, les établissements industriels dont les eaux peuvent être assimilées aux eaux usées domestiques et dont le rejet ne dépasse pas annuellement 6000 m³ pourront être dispensés de conventions spéciales, sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur pour les installations classées pour la protection de l'environnement.

(Se référer au règlement du service d'assainissement en vigueur de la CCPSS et du SIVOM de la Vallée du Seebach)

- *Les eaux pluviales :*

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Les eaux souterraines de source, de nappe et de drainage ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et sont donc interdites dans les réseaux unitaires.

(Se référer aussi aux règlements d'assainissement de la CCPSS et du SIVOM de la Vallée du Seebach).

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA correspond au centre ancien des villages. Il y est souhaité le maintien de la cohésion architecturale et de la composition urbaine.

C'est une zone à vocation multi fonctionnelle dans la limite de la compatibilité des activités avec la vocation principale de cette zone qu'est l'habitat.

Cette compatibilité sera appréciée au vu des risques et des nuisances générées par les établissements.

La zone UA comprend un secteur de zone spécifique :

- Le secteur UAj correspond à des secteurs de jardins ou de vergers existants, insérés au cœur des centres anciens, nécessaires à la qualité du paysage rural.

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

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- Les lotissements et constructions à usage d'activités industrielles,
- Les lotissements et constructions à usage d'activités artisanales, commerciales et de services,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les installations classées,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, ou de gravières,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes et notamment sous réserve de ne pas engendrer de recul pour les constructions futures :

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UAj

- Les installations, classées ou non, nécessaires aux activités admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions à usage agricole nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricoles existantes n'entraînant pas de recul pour les futures constructions à usage d'habitation (élevages, etc.),
- Les constructions à usage d'activités sous réserve d'être compatibles avec les habitations voisines ou n'entraînant pas de recul pour les futures constructions à usage d'habitation,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité existante ou admise dans la zone,
 - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils soient compatibles avec l'article 11 ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur UAj

- Les travaux et installations linéaires souterraines (câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve que leur implantation ne remette pas en cause l'aménagement cohérent de la zone,
- La réalisation, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
- Les opérations inscrites en emplacements réservés,
- Les abris d'une emprise au sol maximum de 30 m²,
- Les piscines découvertes, y compris celles ayant un système de panneaux amovibles,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires ou liées aux OUS admises dans la zone.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnés au plan :

- Les OUS admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - mise hors d'eau des extensions, agrandissements ou nouvelles constructions à 0,30 mètre au dessus de la plus haute cote connue des eaux en crue (observée ou modélisée) ;
 - absence de sous-sol ;
 - implantation des bâtiments de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux ;
 - absence d'exhaussement entravant le libre écoulement des eaux en crue ;
 - réalisation des aires de stationnement sur terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA - ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Le permis ou la décision préalable peut imposer :
 - la réalisation d'installations propres pour assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les accès automobiles sont interdits sur les chemins d'exploitations.

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et des nouveaux chemins de desserte interne doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les caractéristiques suivantes :
 - disposer au minimum d'une largeur de 4 mètres, et ce, sur une longueur minimale de 15 mètres,
 - être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour (place de retournement),
 - ne pas dépasser une longueur supérieure à 50 mètres (y compris place de retournement), sauf si cette voie est destinée à terme à desservir un secteur à urbaniser.

ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes aux règlements d'assainissement en vigueur sur le territoire.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

b) Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Cas des emprises publiques de circulation

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, les constructions doivent être implantées suivant la ligne générale des constructions existantes, si le contexte généré par les bâtiments voisins est suffisamment explicite. Les bâtiments existants, délibérément hors du contexte général et formant cas particulier ne peuvent être pris en considération.
2. Si le contexte n'est pas suffisamment explicite : la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres comptés à partir de la limite avec l'espace public.
3. Les bâtiments annexes fermés à usage de garage doivent être implantés à au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'espace public. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ouverts à usage de stationnement (type carport).
4. Dans les cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent vis à vis de la voie depuis laquelle l'unité foncière prend accès.

5. Dans tous les cas, la longueur cumulée (F) de la (des) façade(s) donnant sur la voie publique est régie de façon suivante :

Nota : (L) st la longueur de la limite que l'unité foncière forme avec la voie principale considérée.

➤ **Si $(L) \leq 12$ mètres, (F) n'est pas réglementée.**

➤ **$12 \text{ mètres} \leq \text{Si } (L) \leq 18 \text{ mètres}$, alors $(F) \leq 2L / 3$.**

La façade donnant vers la voie publique devra présenter un caractère continu, globalement linéaire, sans redents importants, et ce sur une longueur minimum de 5 mètres.

En cas de bâtiments multiples implantés sur une même unité foncière, la règle s'applique au bâtiment dont l'emprise au sol est la plus importante.

Cette disposition est applicable sur les 15 premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique principale existante ou à créer. Au-delà de cette limite, (F) n'est pas réglementée.

➤ **Si $(L) \geq 18$ mètres, alors $(F) \leq L / 2$.**

La façade donnant vers la voie publique devra présenter un caractère continu, globalement linéaire, sans redents importants, et ce sur une longueur minimum de 5 mètres.

En cas de bâtiments multiples implantés sur une même unité foncière, la règle s'applique au bâtiment dont l'emprise au sol est la plus importante.

Cette disposition est applicable sur les 15 premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique principale existante ou à créer. Au-delà de cette limite, (F) n'est pas réglementée.

➤ **Cas des unités foncières en retrait de la voie publique : (F) n'est pas réglementée.**

6. En cas de démolition d'un bâtiment existant en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limitées des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- Aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,
- Aux équipements publics qui peuvent s'implanter, soit suivant la ligne générale des constructions existantes, soit au minimum à 1 mètre de la limite d'emprise de l'espace public,
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 1,50 mètre,

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions.

II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite d'emprise des chemins.

III. Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (pontons, passerelles) peuvent s'implanter à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

IV. Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbures

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz,
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbures.

V. Cas des forêts

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade latérale de la construction considérée, au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 1 mètre, sans toutefois excéder 3 mètres.

Cette disposition n'est applicable que sur une seule des limites latérales de l'unité foncière.

Sur les autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade doit être au moins égale à 1 mètre.

En cas de bâtiments multiples implantés sur une même unité foncière, la règle s'applique au bâtiment à usage d'habitation dont l'emprise au sol est la plus importante.

Toutefois, la construction peut être implantée en léger retrait (distance comprise entre 0,40 et 0,80 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (Schlupf).

Cette dernière disposition n'est applicable que dans le cas d'un Schlupf préexistant sur le terrain ou d'un bâtiment sur parcelle voisine implanté en léger recul.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limités des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales :

1. L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.
2. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.
Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, ...)

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 9 UA - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales :

Dans le secteur UAj :

La hauteur maximale au faîtage est limitée à 4 mètres.

Dans le reste de la zone UA :

Toute construction nouvelle doit satisfaire aux 2 règles de hauteur suivantes :

- La hauteur maximale à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère est limitée à 6 mètres.
- La hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments agricoles, soumis uniquement à la règle de hauteur maximale au faîtage (12 mètres),
- aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- à la hauteur totale des équipements collectifs d'intérêt public qui peut être portée à 14 mètres, la hauteur à l'égout n'étant pas réglementée.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières :

♦ Architecture / typologie

- Les garages dont les portes donnent un accès direct sur la voie publique sont interdits. Les portes de garages sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement de la voie publique.
- Les descentes de garages sont interdites dans l'espace situé entre la voie publique et la première ligne de construction.
- Sont interdites sur les revêtements de façade les couleurs vives et agressives.

◆ Toitures

- La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction.
- La pente de la toiture du bâtiment principal à usage d'habitation sera comprise entre 40° et 52°. Toutefois les bâtiments à usage agricole et d'activités pourront avoir une pente de toiture moindre sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 28°.
- Lorsqu'une pente de toiture existante n'est pas conforme aux règles mentionnées aux dispositions particulières ci-dessus, seules les extensions ayant pour effet de prolonger la pente de toiture existante pourront être autorisées.
- Les toits à la Mansart sont interdits.
- En fonction des circonstances locales, la couleur des toitures principales doit rappeler l'aspect et la coloration de la terre cuite ou être de couleur noire. Cette mesure ne s'applique pas pour les dispositifs d'énergie renouvelable installés sur les toitures.
- Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que garages, vérandas, loggias,... et éventuellement les bâtiments annexes peuvent être à pan unique (pente non réglementée) ou en terrasse.

◆ Clôtures principales en zone UA, à l'exception du secteur UAj

Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics doivent être traitées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles peuvent être de 2 natures, en fonction de leur environnement proche et des besoins de visibilité, notamment aux angles de rues :

- Un mur de clôture sur rue, limité à 1,40 mètre de hauteur et constitué soit :
 - d'une maçonnerie de pierre (en grès ou granit) ou de brique pleine,
 - d'une maçonnerie de brique creuse, de parpaings ou d'un mur en béton avec application d'un enduit de finition,
 - d'une palissade, éventuellement accompagnée d'un muret de soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
- Un simple muret de soubassement, d'une hauteur comprise entre 0 et 0,50 mètre, en maçonnerie de brique creuse, de parpaings ou mur en béton avec application d'un enduit de finition.

La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est autorisée.

◆ Autres clôtures

- Elles ne peuvent excéder 1,40 mètre de hauteur hors haie végétale d'accompagnement éventuelle. Les haies d'accompagnement doivent être constituées d'essences locales.

◆ Démolitions

Le permis de démolir peut être refusé si le bâtiment présente un intérêt patrimonial avéré 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.

♦ Ne sont pas soumis aux dispositions particulières énoncées ci-dessus :

- Les bâtiments publics,
- Les extensions, surélévations, transformations des bâtiments qui présentent une architecture et une typologie différente de celles rencontrées dans les anciens corps de fermes, dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au paysage urbain.

ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres.

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Habitation (construction, transformation, extension, changement d'affectation)</u> - Pour les ensembles de construction de moins de 200 m² de SHON (ou SP) (résidents et visiteurs) : ▪ Entre 0 et 50 m² de SHON (ou SP), 1 ▪ Entre 50 et 150 m² de SHON (ou SP), 2 ▪ Au-delà de 150 m² de SHON (ou SP). 3 - Pour les ensembles de construction de 200 m² de SHON (ou SP) et plus (résidents et visiteurs) : ▪ Par tranche de 40 m² de SHON (ou SP) à partir du 1^{er} m². 1 La moitié au moins des places nécessaires sera localisée en surface, à l'extérieur des bâtiments et sera facilement accessible. <u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m² de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs 2 <u>Commerces</u> - Nombre de places pour 100 m² hors-œuvre net (vente + réserve) . de 0 à 100 m² 2 . de 100 à 1000 m² 3 . au-delà de 1000 m² 5 <u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite 1 <u>Autres équipements</u> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places 1 - hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres 1 - restaurant : pour 10 sièges 2 <u>Activités industrielles</u> - Nombre de places pour 3 emplois 2 <u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. <u>Equipements publics</u> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

I. Espaces publics et plantations

1. Terrains d'assiette des constructions :
Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Opérations d'aménagement :
Toute opération d'aménagement doit comporter un ou des espaces verts aménagés accessibles à tous les habitants, correspondant à 5% de la superficie de l'opération.
Il est demandé la mise en place d'un arbre de haute tige (de 20 à 25 cm de circonférence et d'essences locales) par opération de construction neuve.
3. Aires de stationnement :
Les aires de stationnement de plus de 2 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 emplacements.
Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.

II. Espaces boisés classés.

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

I. Dispositions générales :

Le COS est limité à 0,8.

II. Dispositions particulières :

1. Reconstruction après sinistre :
Le COS autorisé est dans ce cas identique au COS préexistant, pour les reconstructions à l'identique (s'inscrivant dans un même volume et ayant la même hauteur que le bâtiment initial) et pour la même destination d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre.
2. Pour les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers et les équipements d'intérêt public : il n'est pas fixé de COS.
3. Le COS n'est pas limité en cas de réaménagement des bâtiments existants, à la condition que cet aménagement se fasse dans le respect de l'enveloppe bâtie existante et des autres dispositions du présent règlement.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

Cette zone correspond à l'extension récente des centres anciens.

La zone UB comprend un secteur de zone UBa correspondant aux secteurs d'assainissement autonome.

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

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2.

- Les lotissements et constructions à usage d'activités industrielles,
- Les lotissements et les constructions à usage d'activités artisanales, de services et commerciales,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quelque soit leur nombre,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de gravières,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les parcs d'attraction,
 - o Les garages collectifs de caravanes,
 - o Les affouillements et exhaussement du sol.

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les OUS suivantes sous conditions particulières, et notamment sous réserve de ne pas engendrer de recul pour les constructions futures :

- Les installations, classées ou non, nécessaires ou liées aux activités admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ou n'entraînant pas de recul pour les futures constructions à usage d'habitation,
- Les nouvelles constructions à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires ou liées à une exploitation agricole existante dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes compatibles avec le milieu environnant ou n'entraînant pas de recul pour les futures constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'activités sous réserve d'être compatibles avec les habitations voisines ou n'entraînant pas de recul pour les futures constructions à usage d'habitation,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité existante ou admise dans la zone,
 - o Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnés au plan :

- Les OUS admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - o mise hors d'eau des extensions, agrandissements ou nouvelles constructions à 0,30 mètre au dessus de la plus haute cote connue des eaux en crue (observée ou modélisée) ;
 - o absence de sous-sol ;
 - o implantation des bâtiments de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux ;
 - o absence d'exhaussement entravant le libre écoulement des eaux en crue ;
 - o réalisation des aires de stationnement sur terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB - ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Le permis ou la décision préalable peut imposer :
 - la réalisation d'installations propres pour assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les accès automobiles sont interdits sur les chemins d'exploitation.

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et des nouveaux chemins de desserte interne doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
4. Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour sauf si cette voie est destinée à terme à desservir un secteur à urbaniser.

ARTICLE 4 UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes aux règlements d'assainissement en vigueur sur le territoire.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

▪ **dans la zone UB, à l'exception du secteur UBa :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement direct au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

▪ **dans le secteur de zone UBa :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de façon à permettre le raccordement de la construction au réseau public dès lors que ce dernier sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Cas des emprises publiques de circulation

Dispositions générales

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, les constructions et installations doivent être implantées suivant la ligne générale des constructions existantes.
2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction sera alignée sur le bâtiment le plus avancé vers l'espace public.
3. Si le contexte d'implantation n'est pas suffisamment explicite, la façade sur rue de toute construction nouvelle devra s'implanter dans une bande, comptée à partir de la limite de l'espace public, comprise entre 0 et 5 mètres.
4. Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent vis à vis de la voie depuis laquelle l'unité foncière prend accès.
5. Les bâtiments annexes tels que les abris de jardin ou les garages peuvent s'implanter au-delà de la bande d'implantation définie aux dispositions générales ci-dessus, sans toutefois déroger aux règles d'implantations définies à l'article 7 ci-après.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limités des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- Aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,
- Aux équipements publics qui peuvent s'implanter, soit suivant la ligne générale des constructions existantes, ou au minimum à 1 mètre de la limite d'emprise de l'espace public.
- Aux constructions et installations de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 1,50 mètre.

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions.

II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite d'emprise des chemins.

III. Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (pontons, passerelles) peuvent s'implanter à moins de 10m des berges des cours d'eau.

IV. Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbure.

V. Cas des forêts

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

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

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative dans les différents cas suivants :

- La hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- La construction s'accroche à un pignon sur le fonds voisin, sans dépassement dans aucun sens.

- En cas de réalisation de maisons jumelées.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limités des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales :

1. L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.
2. Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.
Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière...)

Dispositions particulières :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limités des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 9 UB - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit satisfaire aux 2 règles de hauteur suivantes :

- La hauteur maximale à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère est limitée à 6 mètres.
- La hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux bâtiments agricoles, soumis uniquement à la règle de hauteur maximale au faîtage (12 mètres),
- aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- La hauteur totale des équipements collectifs d'intérêt public est fixée à 14 mètres, dans ce cas la hauteur à l'égout n'est pas réglementée.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières :

♦ Toitures

- Les toitures plates sont autorisées pour les opérations limitées à un logement.
- Dans le cas de construction à 2 pans, les pentes de la toiture du bâtiment principal à usage d'habitation seront comprises entre 40° et 52° à l'exception des toitures cintrées. Toutefois les bâtiments agricoles pourront avoir une pente de toiture moindre sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 28.
- La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction.
- Lorsqu'une pente de toiture existante n'est pas conforme aux règles mentionnées ci dessus, seules les extensions ayant pour effet de prolonger la pente de toiture pourront faire l'objet d'une dérogation.
- Les toits à la Mansart sont interdits.
- En fonction des circonstances locales, la couleur des toitures principales doit rappeler l'aspect et la coloration de la terre cuite ou être de couleur noire. Cette mesure ne s'applique pas pour les dispositifs d'énergie renouvelable installés sur les toitures.
- Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que garages, vérandas, loggias,... et éventuellement les bâtiments annexes peuvent être à pan unique (pente non réglementée) ou en terrasse.

♦ Clôtures principales

Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics doivent être traitées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles peuvent être de 2 natures, en fonction de leur environnement proche et des besoins de visibilité, notamment aux angles de rues :

- Un mur de clôture sur rue, limité à 1,40 mètre de hauteur et constitué soit :
 - o d'une maçonnerie de pierre (en grès ou granit) ou de brique pleine,
 - o d'une maçonnerie de brique creuse, de parpaings ou d'un mur en béton avec application d'un enduit de finition,
 - o d'une palissade ou d'un grillage, éventuellement accompagnée d'un muret de soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
- Un simple muret de soubassement, d'une hauteur comprise entre 0 et 0,50 mètre, en maçonnerie de brique creuse, de parpaings ou mur en béton avec application d'un enduit de finition.

♦ Autres clôtures

- Les clôtures implantées sur les limites séparatives doivent être constituées par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, hors nécessité de mise en place de systèmes particuliers pour assurer le soutènement des terres.
- Les clôtures en limite séparative ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur hors haie végétale d'accompagnement éventuelle. Les haies d'accompagnement doivent être constituées d'essences locales.

♦ Ne sont pas soumis aux dispositions particulières énoncées ci-dessus :

- Les bâtiments publics.

ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres.

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Habitation (construction, transformation, extension, changement d'affectation)</u> - Pour les ensembles de construction de moins de 200 m² de SHON (ou SP) (résidents et visiteurs) : ▪ Entre 0 et 50 m² de SHON (ou SP), 1 ▪ Entre 50 et 150 m² de SHON (ou SP), 2 ▪ Au-delà de 150 m² de SHON (ou SP). 3 - Pour les ensembles de construction de 200 m² de SHON (ou SP) et plus (résidents et visiteurs) : ▪ Par tranche de 40 m² de SHON (ou SP) à partir du 1^{er} m². 1 La moitié au moins des places nécessaires sera localisée en surface, à l'extérieur des bâtiments et sera facilement accessible. <u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m² de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs 2 <u>Commerces</u> - Nombre de places pour 100 m² hors-œuvre net (vente + réserve) . de 0 à 100 m² 2 . de 100 à 1000 m² 3 . au-delà de 1000 m² 5 <u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite 1 <u>Autres équipements</u> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places 1 - hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres 1 - restaurant : pour 10 sièges 2 <u>Activités industrielles</u> - Nombre de places pour 3 emplois 2 <u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres <u>Equipements publics</u> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Terrains d'assiette des constructions

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Opérations d'aménagement

Toute opération d'aménagement doit comporter un ou des espaces verts aménagés accessibles à tous les habitants, correspondant à 5% de la superficie de l'opération.

Il est demandé la mise en place d'un arbre de haute tige (de 20 à 25 cm de circonférence et d'essences locales) par opération de construction neuve.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de deux véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 emplacements.

Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

I. Dispositions générales

Le C.O.S. est limité à 0,6.

II. Dispositions particulières :

- Reconstruction après sinistre :
Le C.O.S. autorisé est dans ce cas identique au C.O.S. préexistant, pour les reconstructions à l'identique (s'inscrivant dans un même volume et ayant la même hauteur que le bâtiment initial) et pour la même destination d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre.
- Equipements scolaires, sanitaires et hospitaliers et les équipements d'intérêt public : il n'est pas fixé de C.O.S.
- Le C.O.S. n'est pas limité en cas de réaménagement des bâtiments existants, à la condition que cet aménagement se fasse dans le respect de l'enveloppe bâtie existante.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage de sport, de loisirs et des équipements publics (salle polyvalente, école, terrain de foot...), ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.

En outre, elle comprend :

- le secteur UEa qui correspond à de petites aires de sports et loisirs,
- le secteur UEb qui correspond aux zones d'équipements publics de sports, de loisirs et de bâtiments scolaires.

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

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- Les lotissements et constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, de services, ou artisanales de toute nature,
- Les lotissements et constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, ou de gravières,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les parcs d'attraction,
 - o Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les O.U.S. suivantes :

Dans le secteur UEa :

- Les terrains de jeux, de sports et de loisirs sous réserve que les sols ne soient pas imperméabilisés et qu'il n'y ait ni remblai, ni dispositif qui serait de nature à entraver la libre circulation des eaux dans le champ d'épandage des crues.

Dans le secteur UEb :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises sous réserves :
 - o qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur place est nécessaire,
 - o que la SHON (ou SP) n'excède pas 150 m²,
 - o qu'elles soient intégrées aux constructions admises dans la zone.
- Les terrains de camping et de caravanes raccordés aux réseaux, uniquement dans la commune de Buhl,
- Les bâtiments scolaires, ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision préalable peut imposer :

- la réalisation d'installations propres pour assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles sont interdits sur les chemins d'exploitations.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et des chemins de desserte interne nouveaux doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. CAS DES EMPRISES PUBLIQUES DE CIRCULATION

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique etc., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,5 mètres.

- Aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limitées des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,

II. CAS DES CHEMINS RURAUX OU D'EXPLOITATION

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite d'emprise des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

III. CAS DES COURS D'EAU

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Toutefois dans le secteur UEa les OUS admises peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles) peuvent s'implanter à moins de 10m des berges des cours d'eau.

IV. CAS DES RESEAUX DE GAZ OU D'HYDROCARBURES

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz,
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbures.

V. CAS DES FORETS

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

II. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique, etc., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- Aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limitées des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE 8 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions pour des raisons de sécurité.

L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UE - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est limitée à 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE 12 UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

ARTICLE 13 UE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour **3** places au minimum.

Les aires de stationnement dont la surface excède 100 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités ou d'équipements publics, ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.

La zone UX comporte :

- un secteur de zone UXa, qui correspond aux secteurs d'assainissement autonome.
- un secteur de zone UXe, qui correspond aux secteurs de dépôt de matériel inerte et non polluant.

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

ARTICLE 1 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 :

- Les lotissements et constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les piscines,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, ou de gravières,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les parcs d'attraction,
 - o Les garages collectifs de caravanes,
 - o Les affouillements et exhaussement du sol.

ARTICLE 2 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à l'exception du secteur de zone UXe, sous conditions particulières les OUS suivantes :

- Les installations, classées ou non, nécessaires aux activités admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions à usage d'activités sous réserve d'être compatible avec les habitations voisines ou n'entraînant pas de recul pour les constructions à usage d'habitation existante dans les zones limitrophes,
- Les constructions à usage d'équipement collectif sont admis à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social (médecine du travail), etc...
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - o qu'ils soient destinés à des logements de fonction ou de gardiennage pour du personnel dont la présence sur place est nécessaire,
 - o que la SHON (ou SP) des constructions n'excède pas 150 m² par activité,
 - o que la construction soit réalisée simultanément ou après la construction à usage d'activité.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité existante ou admise dans la zone,
 - o Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils soient compatibles avec l'article 11 ou en cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur de zone UXe : les dépôts de matériel inerte et non polluant liés à une activité existante dans la commune.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnés au plan :

- Les OUS admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - o mise hors d'eau des extensions, agrandissements ou nouvelles constructions à 0,30 mètre au dessus de la plus haute cote connue des eaux en crue (observée ou modélisée) ;
 - o absence de sous-sol ;
 - o implantation des bâtiments de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux ;
 - o absence d'exhaussement entravant le libre écoulement des eaux en crue ;
 - o réalisation des aires de stationnement sur terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX- ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Les accès automobiles sont interdits sur les chemins d'exploitations.

VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 4 UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes aux règlements d'assainissement en vigueur sur le territoire.

Eaux usées domestiques dans le secteur de zone UXa :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de façon à permettre le raccordement de la construction au réseau public dès lors que ce dernier sera mis en place.

Réseaux de distribution d'eau dans la zone UX à l'exception de la zone UXa

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Un rejet maximum de 13 l/s/ha est autorisé, le surplus devant être stocké sur la propriété.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. CAS DES EMPRISES PUBLIQUES DE CIRCULATION

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction doit être édifiée sur la ligne des constructions existantes ou à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux éléments architecturaux de petites dimensions de type terrasse, marquise, oriel, auvents, dans la mesure où ces dernières ne se développent pas sur plus de 1/3 de la façade qui les accueille.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique etc., qui peuvent s'implanter à 1,50 mètre de la limite de l'emprise de la voie publique.
- A l'aménagement et à l'extension des constructions existantes.

II. CAS DES COURS D'EAU

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles) peuvent s'implanter à moins de 10m des berges des cours d'eau.

III. CAS DES RESEAUX DE GAZ OU D'HYDROCARBURES

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbures.

IV. CAS DES FORETS

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE 7 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,80 mètres de la limite séparative.
- aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limitées des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 8 UX – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres doit être imposée entre deux constructions pour des raisons de sécurité.

L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 UX - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'emprise foncière.

ARTICLE 10 UX - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est limitée à 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages isolés tels que cheminées, grues, silos ou tours de fabrication.

ARTICLE 11 UX - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les constructions à usage d’habitation admises par le présent règlement devront être en accord avec l’architecture des bâtiments existants dans de la zone.

ARTICLE 12 UX - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

<u>Type d'occupation du sol</u>	<u>Nombre de places (1)</u>
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> . Par logement	2
<u>Pour les restaurants et débits de boissons</u> - par chambre d'hôtel ou en gîte - pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	1 2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> - par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u> - par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette . de 0 à 100 m² . de 100 à 1.000 m² . au-delà de 1.000 m²	3 4 6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les équipements exceptionnels</u> - Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. - Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. 2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

ARTICLE 13 UX - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

5 % de la superficie du terrain d'assiette des constructions doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 5 places au minimum.

Les aires de stationnement dont la surface excède 50 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Sauf s'il existe déjà une voie publique ou un élément naturel structurant, des plantations doivent être réalisées en limite des zones UX qui sont en contact avec les zone U et AU.

Lors du défrichement de la zone UX de Niederroedern, une attention particulière sera apportée de manière à ne pas porter atteinte aux grands arbres situés en bordure de la zone N limitrophe.

L'espace à planter, d'une largeur de 6 mètres, prévu au plan de règlement de la commune de Niederroedern doit permettre la reconstruction d'une lisière forestière. Cette lisière sera composée d'une bande herbacée de 2 mètres de large et d'un manteau arbustif de 4 mètres. Le manteau arbustif sera composé d'arbres et arbustes d'essences locales : Fusain d'Europe, Bourdaine, Noisetier, Sorbier des oiseleurs, Erable champêtre, Vionne obier, Néflier commun, Sureau noir, Chèvrefeuille des bois, Houx, Merisier à grappes, Cormier. De plus à Niederroedern, les clôtures seront formées de grillages à mailles larges, permettant le passage de la petite faune (lézards, micromammifères...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU1

Caractère de la zone

La zone IAU1 correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone IAU1 est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que sous réserve de remplir les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone et aux orientations d'aménagement.

La zone IAU1 comporte deux secteurs de zone IAU1a et IAU1b où les constructions peuvent être réalisées au coup par coup sous réserve des conditions définies ci-dessous.

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

ARTICLE 1 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol y compris les clôtures non agricoles lorsqu'elles ne respectent pas les conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou aux orientations d'aménagement, à l'exception :

- Des travaux et installations linéaires souterraines (câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve que leur implantation ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
- De la réalisation, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- Des opérations inscrites en emplacements réservés.

2. Les OUS suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- Les constructions, installations et lotissements à usage d'activité de toute nature,
- Les installations classées,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,

- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains destinés à les accueillir,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La création d'étangs,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les parcs d'attraction,
 - o Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage quelque soit leur nombre,
 - o Les garages collectifs de caravanes,
 - o Les aires de stationnement,
 - o Les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE 2 IAU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Conditions de l'urbanisation

Conditions générales :

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :
 - soit de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone ;
 - soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la présente zone. Toutefois, dans le secteur de zone IAU1a, les constructions peuvent être admises au coup par coup sous réserve du respect des conditions définies au paragraphe 2 ci-dessous.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra pas être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone et du secteur de zone concerné.

2. Superficie minimale d'opération :

- **Dans la zone IAU1**, chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha.
Lorsqu'un reliquat d'une telle opération a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
- **Dans le secteur de zone IAU1a et IAU1b**, l'urbanisation pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux secteurs.

3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles et doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité et de gaz.

Conditions particulières :

L'urbanisation des zones ou secteurs de zones doit être compatible avec les principes de développement, de desserte ou encore de plantations prévus dans le document intitulé « Orientations d'aménagement ».

Les plantations à réaliser inscrites aux plans des orientations d'aménagement devront être clairement identifiées dans les opérations.

B. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sous réserve de respecter les conditions définies ci-dessus, les OUS admises sous conditions spéciales sont :

1. Les installations, classées ou non, liées ou nécessaires aux opérations d'aménagement ou de constructions admises dans la zone à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité de service, ou à une activité existante dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou en cas de fouilles archéologiques.
 - Les aires de stationnement nécessaires ou liées à une OUS admises dans la zone.
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public compatibles avec le milieu environnant.
3. Les constructions ou installations à usage d'activités de service, d'artisanat ou de commerce compatibles avec le voisinage des habitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAU1 - ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Le permis ou la décision préalable peut imposer :
 - la réalisation d'installations propres pour assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les aires de stationnements collectifs ou les garages groupés doivent être desservis au maximum par deux accès.
5. Les accès automobiles sont interdits sur les chemins d'exploitation.

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

3. Dans la mesure du possible des voies piétonnes doivent être aménagées en direction des secteurs déjà urbanisés.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour sauf si cette voie est destinée à terme à desservir un secteur à urbaniser.
5. La largeur des voies nouvelles en impasse doit être comprise entre 3,00 mètres et 3,50 mètres au niveau de leur raccordement à la voie principale, et ce sur 15 mètres minimum. Au-delà, la largeur de la voie est libre, avec un minimum de 3,50 mètres. Un dispositif permettant le demi-tour des véhicules dans la partie terminale est à aménager.
6. La desserte des zones d'extension urbaine se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale, l'accès direct des riverains étant interdit. Par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voirie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie, en fonction de sa position, de sa configuration (distances de visibilité et vitesse d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.
7. La desserte de la zone INA1 située au droit de la RD 34 à Trimbach se fera à partir à partir de l'îlot existant ; les accès directs sur la RD étant interdits.

ARTICLE 4 IAU1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAU1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IAU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Cas des emprises publiques de circulation

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans et sauf dans le secteur de zone IAU1b, la façade sur rue de toute construction ou installation principale doit être édifiée dans une bande, comprise entre 0 et 5 mètres, comptés à partir de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le secteur de zone IAU1b, la façade sur rue de toute construction ou installation doit être édifiée dans une bande, comprise entre 0 et 15 mètres, comptés à partir de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les bâtiments annexes, tels que les abris de jardin ou les garages, peuvent s'implanter au-delà de la bande d'implantation définie aux dispositions générales ci-dessus.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- Aux constructions situées à l'arrière de la première ligne de construction sur la propriété.

II. Cas des chemins ruraux et d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite d'emprise des chemins ruraux.

III. Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans et sauf dans le secteur de zone IAU1b, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau. Dans le secteur de zone IAU1b, cette distance est portée à 4 mètres pour les installations.

Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (pontons, passerelles) peuvent s'implanter à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

IV. Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbures

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbures.

V. Cas des forêts

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE 7 IAU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Sauf dans le secteur de zone IAU1b, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative dans les différents cas suivants :

- A condition que la hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 3 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- En cas de réalisation de maisons jumelées.
- Lorsqu'un bâtiment est déjà implanté sur limite séparative sur le terrain voisin, les constructions peuvent être édifiées sur cette limite séparative latérale, et ce sous réserve de respecter le gabarit de la construction existante.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette

construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- Dans le secteur de zone IAU1b, où tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 6 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°. En cas de constructions simultanée sur la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...), cette hauteur est portée à 10 mètres.

ARTICLE 8 IAU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires

Article 9 IAU1 - Emprise au sol

Mode de calcul :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture. Les abris de jardin ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des bâtiments.

Les constructions enterrées telles que le sous-sol ou piscine n'entrent pas dans le recul de l'emprise au sol à la condition d'être complètement enterrées.

Dispositions générales :

Sauf dans le secteur de zone IAU1b, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de zone IAU1b, l'emprise au sol est non réglementée.

Dispositions particulières :

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique (implantation du volume antérieur identique).

ARTICLE 10 IAU1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir au droit de la parcelle.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit satisfaire aux 2 règles de hauteur suivantes :

- La hauteur maximale à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère est limitée à 6 mètres. Dans le secteur de zone IAU1b, cette hauteur maximale est limitée à 7 mètres.
- La hauteur maximale au faîtage est limitée à 10 mètres. Dans le secteur de zone IAU1b, cette hauteur maximale est limitée à 11 mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans à compter du règlement du sinistre,
- Aux équipements collectifs d'intérêt public, dont la hauteur maximale est fixée à 14 mètres.

ARTICLE 11 IAU1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières :

♦ Architecture / typologie

- Les éventuels remblais ne pourront dépasser le niveau de la voie d'accès bordant la parcelle.
- Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence défini à l'article 10.

◆ Toitures

- Les toitures plates sont autorisées pour les opérations limitées à un logement.
- Dans le cas de construction à 2 pans, les pentes de la toiture du bâtiment principal à usage d'habitation seront comprises entre 40° et 52° à l'exception des toitures cintrées.
- La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction.
- Lorsqu'une pente de toiture existante n'est pas conforme aux règles mentionnées ci dessus, seules les extensions ayant pour effet de prolonger la pente de toiture pourront faire l'objet d'une dérogation.
- Les toits à la Mansart sont interdits.
- Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que garages, vérandas, loggias,... et éventuellement les bâtiments annexes peuvent être à pan unique (pente non réglementée) ou en terrasse.
- En fonction des circonstances locales, la couleur des toitures principales doit rappeler l'aspect et la coloration de la terre cuite ou être de couleur noire. Cette mesure ne s'applique pas pour les dispositifs d'énergie renouvelable installés sur les toitures.

◆ Clôtures principales

Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics doivent être traitées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles peuvent être de 2 natures, en fonction de leur environnement proche et des besoins de visibilité, notamment aux angles de rues :

- Un mur de clôture sur rue, limité à 1,40 mètre de hauteur et constitué soit :
 - d'une maçonnerie de pierre (en grès ou granit) ou de brique pleine,
 - d'une maçonnerie de brique creuse, de parpaings ou d'un mur en béton avec application d'un enduit de finition,
 - d'une palissade ou d'un grillage, éventuellement accompagnée d'un muret de soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
- Un simple muret de soubassement, d'une hauteur comprise entre 0 et 0,50 mètre, en maçonnerie de brique creuse, de parpaings ou mur en béton avec application d'un enduit de finition.

◆ Autres clôtures

- Les clôtures implantées sur les limites séparatives doivent être constituées par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, hors nécessité de mise en place de systèmes particuliers pour assurer le soutènement des terres.
- Les clôtures en limite séparative ne peuvent excéder 1,40 mètre de hauteur hors haie végétale d'accompagnement éventuelle. Les haies d'accompagnement doivent être constituées d'essences locales.

◆ Ne sont pas soumis aux dispositions particulières énoncées ci-dessus :

- Les bâtiments publics, ainsi que l'ensemble des occupations et utilisations autorisées en zone IAU1b

ARTICLE 12 IAU1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres.

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Habitation (construction, transformation, extension, changement d'affectation)</u> - Pour les ensembles de construction de moins de 200 m² de SHON (ou SP) (résidents et visiteurs) : ▪ Entre 0 et 50 m² de SHON (ou SP), 1 ▪ Entre 50 et 150 m² de SHON (ou SP), 2 ▪ Au-delà de 150 m² de SHON (ou SP), 3 - Pour les ensembles de construction de 200 m² de SHON (ou SP) et plus (résidents et visiteurs) : ▪ Par tranche de 40 m² de SHON (ou SP) à partir du 1^{er} m², 1 La moitié au moins des places nécessaires sera localisée en surface, à l'extérieur des bâtiments et sera facilement accessible.	
<u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m² de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs 2	
<u>Commerces</u> - Nombre de place pour 100 m² hors-œuvre net (vente + réserve) . de 0 à 100 m² 2 . de 100 à 1000 m² 3 . au-delà de 1000 m² 5	
<u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite 1	
<u>Autres équipements</u> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places 1 - hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres 1 - restaurant : pour 10 sièges 2	
<u>Activités industrielles</u> - Nombre de place pour 3 emplois 2	
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ARTICLE 13 IAU1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Terrains d'assiette des constructions

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

2. Opérations d'aménagement:

Toute opération d'aménagement doit comporter un ou des espaces verts aménagés accessibles à tous les habitants, correspondant à 5% de la superficie de l'opération.

Il est demandé la mise en place d'un arbre de haute tige (de 20 à 25 cm de circonférence et d'essences locales) par opération de construction neuve.

3. Aires de stationnement:

Les aires de stationnement de plus de deux véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour **3** emplacements.

4. Les plantations doivent être compatibles avec les principes prévus au document « orientations d'aménagement ».

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAU1 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le C.O.S. maximum applicable à l'ensemble de la zone est limité à 0,6.
- Pour les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers et les équipements d'intérêt public, il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU2

Caractère de la zone

La zone IAU2 correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations à usage d'activités ainsi que les constructions, installations et les équipements collectifs qui en sont le complément normal.

La zone IAU2 est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que sous réserve de remplir les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone et aux orientations d'aménagement.

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

ARTICLE 1 IAU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol y compris les clôtures non agricoles lorsqu'elles ne respectent pas les conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous et aux orientations d'aménagement, à l'exception :

- des travaux et installations linéaires souterraines : câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve que leur implantation ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone ;
- de la réalisation, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières ;
- des opérations inscrites en emplacements réservés.

1. Les OUS suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2.

- Les constructions et installations à usage d'activité agricoles,
- Les constructions et les lotissements à usage d'habitation,
- Les constructions et les lotissements à vocation touristique y compris les hôtels et, les habitations légères de loisirs et les terrains destinés à les accueillir,
- Les installations classées,
- Les entreprises polluantes ou représentant des risques pour l'environnement,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou étangs,

- Les piscines
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts non organisés et permanents de matériaux à l'extérieur des bâtiments, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liées à une activité fonctionnant dans la zone ainsi que des véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et les exhaussements du sol.

ARTICLE 2 IAU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Conditions de l'urbanisation :

Conditions générales :

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction respectant les conditions suivantes :

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone ;
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
- Les réseaux créés à l'occasion du projet doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone ;
- Les plantations à réaliser inscrites aux plans ou aux orientations d'aménagement devront être clairement identifiées dans les opérations.

Conditions particulières :

L'urbanisation des zones ou secteurs de zones doit être compatible avec les principes de développement, de desserte ou encore de plantations prévus dans le document intitulé « Orientations d'aménagement ». Les plantations à réaliser inscrites aux plans devront être clairement identifiées dans les opérations.

B. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement définies ci-dessus, les OUS admises sous conditions spéciales sont les suivantes :

1. Les constructions et les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, de bureaux sous réserve qu'ils ne soient pas polluants ou présentant des risques pour l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles soient destinées à du logement de fonction ou de gardiennage pour du personnel dont la présence sur place est indispensable,
 - que la SHON (ou SP) de la construction n'excède pas 150 m²,
 - que la construction du bâtiment d'activités soit antérieure ou simultanée au logement de fonction à construire,
 - que la construction à usage d'habitation soit intégrée dans le bâtiment d'exploitation. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
3. Les installations, classées ou non, liées ou nécessaires aux opérations d'aménagement ou aux constructions admises dans la zone à condition que soit mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
4. Les constructions à usage d'équipement collectif sont admis à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social (médecine du travail), etc...
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité de service, ou à une activité existante dans la zone,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public compatibles avec le milieu environnant,
 - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sols admises dans la zone et qu'ils soient compatibles avec l'article 11 ou en cas de fouilles archéologiques.
6. La réalisation ou l'aménagement de pistes cyclables communale ou intercommunale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAU2- ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Le permis ou la décision préalable peut imposer :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les accès, dont la largeur n'excédera pas 9 mètres, pourront être limités à un seul par lot dans l'intérêt de la sécurité et de la commodité du trafic. Ils devront être disposés de manière à dégager au maximum la visibilité et à permettre aux véhicules sortant des établissements de marquer un temps d'arrêt avant de s'engager sur la voie. Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans aucune gêne pour la circulation.
5. Les accès automobiles sont interdits sur les chemins d'exploitations.

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur de plate-forme (chaussée + trottoirs) d'au moins 8 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.
4. La desserte des zones d'extension se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale, l'accès direct des riverains étant interdit. Par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voirie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie, en fonction de sa position, de sa configuration (distances de visibilité et vitesse d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.

ARTICLE 4 IAU2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes au règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Un rejet maximum de 13l/s/ha est autorisé, le surplus devant être stocké dans la propriété.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAU2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 6 IAU2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas des emprises publiques de circulation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux éléments architecturaux de petites dimensions, de type terrasse, marquise, oriel, auvents dans la mesure où ces dernières ne se développent pas sur plus de 1/3 de la façade qui les accueille.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électriques etc...qui peuvent s'implanter à au moins 1,50 mètre de la limite de l'emprise de la voie publique.

Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbure.

Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction et installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (pontons, passerelles) peuvent s'implanter à moins de 10m des berges des cours d'eau.

Cas des forêts

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE 7 IAU2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformations

électrique, etc., qui peuvent être édifiés à une distance au moins égale à 1,80 mètres de la limite séparative.

ARTICLE 8 IAU2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 IAU2 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 IAU2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est fixée à 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages isolés tels que cheminées, grues, silos ou tours de fabrication.

ARTICLE 11 IAU2 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Dispositions particulières :

Lorsque les constructions à usage d'habitation, admises dans la zone, ne sont pas intégrées au bâtiment d'activités, leur architecture doit être en harmonie avec le bâtiment d'activités.

Les dépôts de matériaux et les cours fermées devront être réalisés dans des endroits clos dont le traitement architectural s'apparentera à celui utilisé pour les bâtiments d'activités. Si le bâtiment est couvert, la couverture s'apparentera à celui du bâtiment principal.

Les aires de stockage seront visuellement discrètes par rapport aux axes et aux voies. Elles sont interdites sur les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6 ci-dessus.

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures ou les haies est de 2 mètres, y compris le mur bahut éventuel.

ARTICLE 12 IAU2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

<u>Type d'occupation du sol</u>	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> - par logement	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> - par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 100 m ² de surface de vente (réserves comprises) . de 0 à 100 m ² . de 100 à 1.000 m ² . au-delà de 1.000 m ²	3 4 6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u> - Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. - Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. 2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

ARTICLE 13 IAU2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement de plus de 2 places devront notamment être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 4 places au minimum.

3. Des arbres tiges plantés en pleine terre devront être prévus en périphérie du secteur sur une profondeur minimale de 6 mètres (voir secteurs repérés sur plan).
4. Ces espaces devront rester libres de toute occupation (telle des aires de stationnement, des stockages).
5. Les aires de stationnement dont la surface excède 50 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAU2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU1

Caractère de la zone

La zone IIAU1 correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone IIAU1 est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après avoir été ouverte à l'urbanisation.

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

ARTICLE 1 IIAU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol lorsqu'elles ne respectent pas les conditions d'urbanisation fixées au caractère de zone ainsi qu'à l'article 2 ci-dessous et aux orientations d'aménagement, à l'exception :
 - des travaux et installations linéaires souterraines (câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve que leur implantation ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
 - de la réalisation, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières ;
 - des opérations inscrites en emplacements réservés.
2. Les OUS suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2.
 - Les constructions, installations et lotissements à usage d'activité de toutes natures,
 - Les hôtels,
 - Les installations classées,
 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
 - Le stationnement de caravanes isolées,
 - Les habitations légères de loisirs et les terrains destinés à les accueillir,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - La création d'étangs,
 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,

- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE 2 IIAU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Conditions de l'urbanisation

Conditions générales :

1. **Sous réserve des prescriptions indiquées au caractère de zone**, l'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :
 - soit de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone ;
 - soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la présente zone.
2. **Surface minimale d'opération :**
Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 ha.
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles et doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
5. La desserte interne des opérations et les liens avec les voies et chemins existants devront respecter les principes de desserte prévus aux orientations d'aménagement.
6. Les plantations à réaliser inscrites au plan devront être clairement identifiées dans les opérations.
7. Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sols admises dans la zone et qu'ils soient compatibles avec les conditions d'aménagement et l'article 11 ou en cas de fouilles archéologiques.

Conditions particulières :

L'urbanisation des zones ou secteurs de zones doit être compatible avec les principes de développement, de desserte ou encore de plantations prévus dans le document intitulé

« Orientations d'aménagement ». Les plantations à réaliser inscrites aux plans des orientations d'aménagement devront être clairement identifiées dans les opérations.

B. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement définies ci-dessus les OUS admises sous conditions spéciales sont :

1. Les installations, classées ou non, liées ou nécessaires aux opérations d'aménagement ou de constructions admises dans la zone à condition que soit mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité de service, ou à une activité admise dans la zone.
 - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sols admises dans la zone et qu'ils soient compatibles avec l'article 11.
 - les aires de stationnement nécessaires ou liées à une OUS admises dans la zone
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public compatibles avec le milieu environnant,
3. Les constructions ou installations à usage d'activités de services, d'artisanats ou de commerces compatibles avec le voisinage des habitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAU1 - ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Le permis ou la décision préalable peut imposer :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 4. Les aires de stationnement collectif ou les garages groupés doivent être desservis au maximum par deux accès.
 5. Les accès automobiles sont interdits sur les chemins d'exploitation.

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.
3. Dans la mesure du possible des voies piétonnes doivent être aménagées en direction des secteurs déjà urbanisés.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour sauf si cette voie est destinée à terme à desservir un secteur à urbaniser.
5. La largeur des voies nouvelles en impasse doit être comprise entre 3,00 mètres et 3,50 mètres au niveau de leur raccordement à la voie principale, et ce sur 15 mètres minimum. Au-delà, la largeur de la voie est libre, avec un minimum de 3,50 mètres. Un dispositif permettant le demi-tour des véhicules dans la partie terminale est à aménager.
6. La desserte des zones d'extension urbaine se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale, l'accès direct des riverains étant interdit. Par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voirie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie, en fonction de sa position, de sa configuration (distances de visibilité et vitesses d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.

ARTICLE 4 IIAU1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes au règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IIAU1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IIAU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée dans une bande, comprise entre 0 et 5 mètres, comptés à partir de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

Cas des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tel que les abris de jardin ou les garages peuvent s'implanter au-delà de la bande d'implantation définie aux dispositions générales ci-dessus, sans toutefois déroger aux règles d'implantations définies à l'article 7 ci-après.

Cas des chemins ruraux et d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite d'emprise des chemins ruraux.

Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (pontons, passerelles) peuvent s'implanter à moins de 10m des berges des cours d'eau.

Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbure

Cas des forêts

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE 7 IIAU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative dans les cas suivants :

- A condition que la hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 3 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- En cas de réalisation de maisons jumelées.
- Lorsqu'un bâtiment est déjà implanté sur limite séparative sur le terrain voisin les constructions peuvent être édifiées sur cette limite séparative latérale sous réserve de respecter le gabarit du bâtiment existant.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 IIAU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.
2. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient 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 principales prenne jour sur cette façade.

Article 9 IIAU1 - Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture. Les abris de jardin ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des bâtiments.

Les constructions enterrées telles que le sous-sol ou piscine n'entrent pas dans le recul de l'emprise au sol à la condition d'être complètement enterrées.

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique (implantation du volume antérieur identique).

ARTICLE 10 IIAU1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir au droit de la parcelle.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit satisfaire aux deux règles de hauteur suivantes :

- Hauteur maximale à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère de 6 mètres,
- Hauteur maximale au faîtage de 10 mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans à compter du règlement du sinistre.
- la hauteur totale des équipements collectifs d'intérêt public est fixée à 14 mètres.

ARTICLE 11 IIAU1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières

♦ Architecture / typologie

- Les éventuels remblais ne pourront dépasser le niveau de la voie d'accès bordant la parcelle.
- Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence défini à l'article 10.

♦ Toitures

- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les opérations limitées à un logement.
- La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction.
- La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52° à l'exception des toitures cintrées. Toutefois les bâtiments agricoles pourront avoir une pente de toiture moindre sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 28°.
- Lorsqu'une pente de toiture existante n'est pas conforme aux règles mentionnées ci dessus, seules les extensions ayant pour effet de prolonger la pente de toiture pourront faire l'objet d'une dérogation.
- Les toits dits à la mansarde sont interdits.
- Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que garages, vérandas, loggias,... et éventuellement les bâtiments annexes peuvent être à pan unique (pente non réglementée) ou en terrasse.
- En fonction des circonstances locales, la couleur des toitures principales doit rappeler l'aspect et la coloration de la terre cuite ou être de couleur noire. Cette mesure ne s'applique pas pour les dispositifs d'énergie renouvelable installés sur les toitures.

♦ Clôtures principales

Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics principaux doivent être traitées en harmonie avec leur environnement immédiat, et doivent être constituées en fonction de l'environnement proche. Elles peuvent être de 2 natures :

- La hauteur des murs de clôture sur rue est limitée à 1,40 mètre. Ils doivent être constitués soit :
 - o d'une maçonnerie de pierre (en grès ou granit) ou de brique pleine,
 - o d'une maçonnerie de brique creuse ou parpaings avec application d'un enduit de finition,
 - o d'une palissade, éventuellement accompagnée d'un muret de soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

- ### ◆ Autres clôtures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres.

Bureaux

Commerces

Equipement d'enseignement

Autres équipements

- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

ARTICLE 13 IIAU1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Terrains d'assiette des constructions

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

2. Opérations d'aménagement :

Toute opération d'aménagement doit comporter un ou des espaces verts aménagés accessibles à tous les habitants, correspondant à 5% de la superficie de l'opération.

Il est demandé la mise en place d'un arbre de haute tige (de 20 à 25 cm de circonférence et d'essences indigènes) par opération de construction neuve.

3. Aires de stationnement:

Les aires de stationnement de plus de deux véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 1 emplacement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IIAU1 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS maximum applicable à l'ensemble de la zone est limité à 0,6.
- Equipements scolaires, sanitaires et hospitaliers et les équipements d'intérêt public : il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU2

=====

Caractère de la zone

La zone IIAU2 correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités, ainsi que les constructions, les installations, les équipements publics qui peuvent en être le complément normal.

La zone IIAU2 est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après avoir été ouverte à l'urbanisation par voie de modification ou de révision.

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

ARTICLE 1 IIAU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol lorsqu'elles ne respectent pas les conditions d'urbanisation fixées au caractère de zone ainsi qu'à l'article 2 ci-dessous à l'exception :
 - des travaux et installations linéaires souterraines (câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve que leur implantation ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone ;
 - de la réalisation, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières ;
 - des opérations inscrites en emplacements réservés.
2. Les O.U.S. suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :
 - Les constructions et lotissements à usage d'habitation,
 - Les installations classées,
 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
 - Le stationnement de caravanes isolées,
 - Les habitations légères de loisirs et les terrains destinés à les accueillir,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - la création d'étangs.
 - Les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction,

- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE 2 IIAU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL (O.U.S.) SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Conditions de l'urbanisation

1. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles et doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
2. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité

B. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement définies ci-dessus les OUS admises sous conditions spéciales sont :

1. Les installations, classées ou non, liées ou nécessaires aux opérations d'aménagement ou de constructions admises dans la zone à condition que soit mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité de service, ou à une activité existante dans la zone.
 - Les aires de stationnement nécessaires ou liées à une OUS admises dans la zone.
 - Les affouillements et les exhaussements du sol liés à une OUS admise.
3. Les constructions ou installations à usage d'activités, de service, d'artisanat ou de commerce compatibles avec le voisinage des habitations ainsi que les constructions et installations répondant à des besoins de service public.
4. Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles soient destinées à du logement de fonction ou de gardiennage pour des personnes dont la présence sur place est nécessaire ;
 - que la S.H.O.N. des constructions n'excède pas 250 m² ;
 - que le logement soit intégré au bâtiment d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAU2 : ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Le permis ou la décision préalable peut imposer :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de plate-forme d'au moins 8 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 IIAU2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IIAU2 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6 IIAU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas des emprises publiques de circulation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électriques etc...qui peuvent s'implanter à au moins 1,50 mètre de la limite de l'emprise de la voie publique.

Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbure

Cas des forêts

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction et installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (pontons, passerelles) peuvent s'implanter à moins de 10m des berges des cours d'eau.

ARTICLE 7 IIAU2: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformations électrique etc..., qui peuvent être édifiés à une distance au moins égale à 1,80 mètres de la limite séparative.

ARTICLE 8 IIAU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 IIAU2 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 IIAU2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 mètres.

ARTICLE 11 IIAU2 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Dispositions particulières :

Lorsque les constructions à usage d'habitation, admises dans la zone, ne sont pas intégrées au bâtiment d'activités, leur architecture doit être en harmonie avec le bâtiment d'activités.

Les dépôts de matériaux et les cours fermées devront être réalisés dans des endroits clos dont le traitement architectural s'apparentera à celui utilisé pour les bâtiments d'activités. Si le bâtiment est couvert, la couverture s'apparentera à celui du bâtiment principal.

Les aires de stockage seront visuellement discrètes par rapport aux axes et aux voies. Elles sont interdites sur les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6 ci-dessus.

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures ou les haies est de 2 mètres, y compris le mur bahut éventuel.

ARTICLE 12 IIAU2 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres.

<u>Type d'occupation du sol</u>	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> . Par logement	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> - par tranche de 33 m² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u> - par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 100 m² de surface de vente (réserves comprises) . de 0 à 100 m² . de 100 à 1.000 m² . au-delà de 1.000 m²	3 4 6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u> - Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. - Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. 2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

ARTICLE 13 IIAU2 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement de plus de 2 places devront notamment être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 4 places au minimum.
3. Des arbres tiges plantés en pleine terre devront être prévus en périphérie du secteur sur une profondeur minimale de 6 mètres.
4. Ces espaces devront rester libres de toute occupation (telle des aires de stationnement, des stockages).
5. Les aires de stationnement dont la surface excède 50 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IIAU2 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE IV

Dispositions Applicables aux Zones agricoles

CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte les secteurs de zones suivants :

- Le secteur Ab, comportant des règles particulières d'implantation (limites parcellaires) ;
- Le secteur Ac, interdisant les constructions et activités nuisantes ;
- Le secteur Ad, très faiblement constructible (serres notamment) ;
- Le secteur Ae, permettant uniquement l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.

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

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

A. Hors zone inondable

- Les constructions, installations et lotissements à usage d'habitation, d'équipement hôtelier, d'activités de toute nature, de services et d'équipements,
- Les installations classées,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains destinés à les accueillir,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La création d'étangs,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts au public,
 - o les garages collectifs de caravanes,
 - o les affouillements et exhaussements de sol quelque soit leur dimension,
 - o les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - o les dépôts de toutes natures, les déchets, les dépôts et carcasses de véhicules, à compter du 1^{er} véhicule.

B. Dans la zone inondable

Toutes les constructions, installations et ouvrages ainsi que tous les remblais et dépôts quels que soient leur dimension et leur nature, à l'exception de ceux prévues à l'article 2 - « Dans la zone inondable ».

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

A. Hors zone inondable :

A.1. Dans toute la zone

1. L'aménagement, la transformation et l'extension des exploitations agricoles existantes sans changement d'affectation non conforme avec le caractère de la zone ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol sont admis dans la zone ou dans les secteurs de zone,
3. Les aires de stationnement d'initiative publique ou nécessaires et liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans les différents secteurs de zone,
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
5. Les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général,
6. La réalisation, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
7. Dans le secteur de protection des ressources du sol et du sous-sol repéré au plan à cet effet, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources ainsi que l'exploitation des carrières.
8. Les constructions, installations et ouvrages inscrits en emplacements réservés,
9. La réalisation et l'aménagement de pistes cyclables.

A.2. Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ac, Ad et Ae

1. Les constructions, installations et dépôts, classés ou non, liés ou nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
2. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la vente de détail des produits de l'exploitation, les fermes auberges, les gîtes à la ferme à condition que ces locaux soient situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate (60 mètres maximum) des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister ;
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole ;
 - que la SHON (ou SP) des constructions soit au maximum de 200 m² par exploitation.

A.3. Dans le secteur Ac

- La construction de nouveaux bâtiments de stockage de matériel, ainsi que l'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes, sous réserve de ne pas générer de nouveaux reculs ou de nouvelles nuisances incompatibles avec les habitations environnantes et qu'il n'y ait pas de changement d'affectation incompatible avec le secteur de zone ou la zone agricole ou d'élevage.

A.4. Dans le secteur Ad

- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve d'être compatible avec le voisinage des habitations.
- Les dépôts temporaires nécessaires à une exploitation agricole existante ou admise dans la zone sous réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions et installations suivantes : les serres nécessaires à l'activité agricole, les édicules temporaires nécessaires au stockage et à la vente directe des produits de l'exploitation pendant la période de vente.
- Les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, à condition que ces locaux soient situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - o qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister ;
 - o qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole ;
 - o que la SHON (ou SP) des constructions soit au maximum de 200 m² par exploitation.
- Les aires de stationnement nécessaires aux activités admises dans le présent secteur de zone.

A.5. Dans le secteur Ae

- L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de ne pas générer de nouveaux reculs ou de nouvelles nuisances incompatibles avec les habitations environnantes et qu'il n'y ait pas de changement d'affectation incompatible avec le secteur de zone ou la zone agricole ou d'élevage.

B. Dans la zone inondable :

- Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaires aux aménagements hydrauliques.
- Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures routières, ferrées et les chemins) sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux.
- La réalisation ou l'aménagement de pistes cyclables sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

C. Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnés au plan :

- Les OUS admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - o mise hors d'eau des extensions, agrandissements ou nouvelles constructions à 0,30 mètre au dessus de la haute cote connue des eaux en crue ;
 - o absence de sous-sol ;
 - o implantation des bâtiments de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux ;
 - o absence d'exhaussement entravant le libre écoulement des eaux en crue ;
 - o réalisation des aires de stationnement sur terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un accès unique par unité foncière s'il s'effectue depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes, 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.

Assainissement

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur et au règlement sanitaire existant sur le territoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques susceptibles d'être polluées peut être subordonnée à un prétraitement approprié qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant rejet.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. Cas des voies routières

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies y compris les chemins ruraux et les chemins d'exploitations.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics qui peuvent être édifiés au moins à 2 mètres de l'emprise publique.

B. Cas des cours d'eau

Un recul minimum de 10 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions ou installations de part et d'autre des fossés et des berges des cours d'eaux. Toutefois, les chemins publics ou d'intérêt général et les sentiers piétons ou cyclistes peuvent être implantés à une distance de 6 mètres des berges et des cours d'eau sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

C. Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbures

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbures.

D. Cas des forêts

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- **Dans le secteur Ab** : les extensions aux bâtiments existants, implantés conformément à la règle ci-dessus, peuvent être autorisées dans une bande comprise entre 0,50 et 1 mètre de la limite séparative, à condition que la hauteur de leur façade sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à de l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus, des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergolas, gouttières...).

L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, etc...

Dispositions générales

Dans la zone A

Pour les constructions à usage agricole autorisées

- La hauteur maximale des constructions à usage agricole autorisées est limitée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale pour les ouvrages spéciaux agricoles tels que silos, tours de séchage est relevée à 14 mètres.

Pour les autres constructions autorisées

- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 5 mètres à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère et à 10 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

La réalisation de remblais pentus autour de la maison d'habitation est interdite, lorsque celle-ci est admise.

L'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale et si possible dans le prolongement du bâtiment agricole. Une forme épurée des volumes sera recherchée.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations de rangées d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences à feuilles caduques.

Elles devront être localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies de circulations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones naturelles et forestières

CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- Na correspond à des secteurs où il existe à la date de l'approbation du présent PLU des constructions à usage principal d'habitation.
- Nb accueille le centre d'enfouissement technique.
- Nc correspond à un centre équestre situé à Schaffhouse-près-Seltz.
- Nd correspond à un secteur où l'on admet la création d'étangs et d'abris à bois ou abris de jardin de taille limitée.
- Ne correspond aux secteurs permettant l'implantation d'abris à bois.
- Neh correspond aux secteurs permettant l'implantation d'abris bois et de hangars agricoles.
- Ng correspond au site des carrières d'argiles (glaisières) situées à Kesseldorf.
- Ns correspond à un secteur situé à Buhl pour la réalisation d'une aire de jeux d'abris bois et de hangars agricoles.

Globalement, les OUS admises dans l'ensemble de la zone sont très limitées.

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

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

Dans toute la zone N :

- L'aménagement, la transformation et l'extension limitée à 20% de la SHON (ou SP) des constructions existantes non autorisées par le présent règlement, à l'exclusion de tout changement d'affectation non conforme avec le caractère de la zone et de toute création de logement supplémentaire.
- La mise aux normes des bâtiments existants sans changement d'affectation ni création de logement.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires ou liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs de zone.
- Les aires de stationnement d'initiative publique ou nécessaires et liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs de zone.
- Les installations et ouvrages prévus en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures de communication).
- La réalisation, l'aménagement, l'adaptation et l'entretien des routes et chemins.
- Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaires aux aménagements hydrauliques.
- Des travaux et installations linéaires souterraines (câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
- La réalisation et l'aménagement de pistes cyclables sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Dans le secteur Na :

- L'aménagement, la transformation, l'extension et la surélévation limitée des constructions existantes à 20% de la SHON (ou SP) existante à l'approbation du présent document.
- Les garages et abris à bois ou abris de jardin sans fondation de taille limitée (n'excédant pas une emprise au sol de 30 m² par unité foncière) et correspondant aux besoins de constructions d'habitation existantes dans les zones urbaines limitrophes.

Dans le secteur Nb :

- les constructions et installations liées ou nécessaires à l'activité du centre d'enfouissement technique, à l'exclusion de toute habitation et locaux destinés à l'hébergement des personnes.
- L'aménagement, la transformation, l'extension et la surélévation limitée des constructions existantes n'excédant pas 30% des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans le secteur Nc :

- Les locaux à usage d'habitation, à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment du centre équestre existant à la date d'approbation du présent PLU et que leur taille totale ne dépasse pas 200 m² de SHON (ou SP).
- Les locaux à usage de restaurant (salle + cuisines et réserves), à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment du centre équestre existant à la date d'approbation du présent PLU et que sa taille totale ne dépasse pas 160 m² de SHON (ou SP).
- L'aménagement, la transformation et l'extension-surélévation limitée des constructions existantes n'excédant pas 20% des constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU et dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante et qu'il n'y a pas de changement d'affectation.

Dans le secteur Nd :

- L'aménagement, l'extension ou la création d'étangs,
- Les abris à bois ou les abris de jardins de moins de 30 m² et sans fondation par unité foncière.

Dans le secteur Ne :

- Les abris à bois sans fondation n'excédant pas une emprise au sol de 30 m² par unité foncière.

Dans le secteur Neh :

- Les hangars agricoles dont la SHON (ou SP) ne peut dépasser 150m² sous réserve d'être compatibles avec l'environnement proche des habitations et de ne pas générer de reculs incompatibles avec l'urbanisation des zones limitrophes.
- Les abris à bois sans fondation n'excédant pas une emprise au sol de 30 m².

Dans le secteur Ng :

- Dans le secteur de protection des ressources du sol et du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources.

Dans le secteur Ns :

- Une aire de jeux et de sports.
- Les hangars agricoles dont la SHON (ou SP) ne peut dépasser 150m² sous réserve d'être compatibles avec l'environnement proche des habitations et de ne pas générer de reculs incompatibles avec l'urbanisation des zones limitrophes.
- Les abris à bois sans fondation n'excédant pas une emprise au sol de 30 m².

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnés au plan :

- Les OUS admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - mise hors d'eau des extensions, agrandissements ou nouvelles constructions à 0,30 mètre au dessus de la haute cote connue des eaux en crue ;
 - absence de sous-sol ;
 - implantation des bâtiments de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux ;
 - absence d'exhaussement entravant le libre écoulement des eaux en crue ;
 - réalisation des aires de stationnement sur terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par les constructions ou installations admises.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte des éventuelles constructions ou installations autorisées sera assurée par un accès unique s'il s'effectue depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes, 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.

Assainissement

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques susceptibles d'être polluées peut être subordonnée à un pré traitement approprié qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant rejet.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas des voies de circulation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies y compris les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.
- Sur la ligne des constructions existantes dans le secteur de zones Na ou en recul de 4 mètres au moins par rapport aux voies.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics qui peuvent être édifiées au moins à 2 mètres de l'emprise publique.

Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbures :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbure.

Cas des voies d'eau :

Un recul minimum de 10 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions ou installations de part et d'autre des fossés et des berges des cours d'eaux. Toutefois, les chemins publics ou d'intérêt général et les sentiers piétons ou cyclistes peuvent être implantés à une distance de 6 mètres des berges et des cours d'eau.

Cas des forêts :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus, des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergolas, gouttières...).

L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée au faîtage des constructions admises ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur totale des garages, abris à bois ou abris de jardins est limitée à 4 mètres.

ARTICLE 11 N – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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.

La réalisation de remblais pentus autour de la maison d'habitation est interdite, lorsque celle-ci est admise.

L'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale et si possible dans le prolongement de l'habitation. Une forme épurée des volumes sera recherchée.

Les abris à bois seront en bois ou revêtus d'un bardage bois.

ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction et installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.