

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
Modification 1
Modification 2
Révision simplifiée 1
Révision simplifiée 2
Révision simplifiée 3
Modification simplifiée 1
Modification 3
Déclaration de projet

le 20 décembre 2007
le 28 octobre 2010
le 12 juillet 2011
le 12 juillet 2011
le 12 juillet 2011
le 09 octobre 2012
le 16 mai 2013
le 11 septembre 2018
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 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.