



MEISTRATZHEIM

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

MODIFICATION N°3 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 2 février 2022



A Obernai,
Le 2 février 2022

Le Président,
Bernard FISCHER



Communauté
de Communes

 **GTOPOPOS**
URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de MEISTRATZHEIM dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 7 zones :

- la **zone urbaine UA**, comprenant un secteur de zone UAj, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant un secteur de zone UBi, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UC**, comprenant un secteur de zone UCi, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAU**, comprenant un secteur de zone IAUj, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IIAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la **zone agricole A**, comprenant un secteur de zone Ac et deux sous-secteurs de zone Aci1 et Aci2, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone Na, Nj, NI et Np où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU 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 3 : Définitions

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe toute construction non destinée à l'habitat.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une urbaine, déjà urbanisée, dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que certaines activités et leurs dépendances.

La zone UA comprend un secteur de zone UAj correspondant aux espaces verts en cœurs d'îlots à préserver.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de déchets de toute nature ;
- Les étangs et carrières ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction permanents ;

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans le secteur UAj, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 UA.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAj, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux, sous réserves qu'elles compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes à usage agricole, ou la reconstruction de locaux sinistrés, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les garages collectifs de caravanes, sous conditions d'être réalisé à l'intérieur d'un bâtiment, et sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- Les entrepôts sous condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur UAj, sont admis :

- Les abris de jardin sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 25 m² et une hauteur maximale de 3 mètres ;
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes, à l'exclusion de tout changement d'affectation ;
- Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UA : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- Le permis de construire 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 délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - 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.
- 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 moindre.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur minimale inférieure à 3,5 mètres.
- Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsque la construction à desservir est destinée à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elle comporte plus de 2 logements.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- 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.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Assainissement

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 :

Les eaux usées non domestiques 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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas d'absence de réseau ou 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 de l'opération.
- Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit suivant la ligne des constructions existantes,
 - à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.
- En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre la limite d'emprise publique et la ligne d'implantation des constructions adjacentes.
- En cas de recul de la façade, une clôture doit être édifiée en limite de la voie.
- Toutefois, dans le cas de voies étroites d'une largeur inférieure à 6 mètres, les nouvelles constructions et installations devront respecter une distance minimale de 4 mètres comptés par rapport à l'axe de ces voies publiques.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.
- 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.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par la réalisation d'une clôture.
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux volumes secondaires réalisés en retrait d'une construction principale satisfaisant aux dispositions générales du présent article.
- aux saillies de faible emprise, de type encorbellement et oriels, à condition de respecter l'ordonnancement de la voie et de ne pas gêner la circulation publique.

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

Dispositions générales

- Par rapport aux limites séparatives latérales :
 - Toute construction doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu (sur une seule limite séparative latérale), tout point de la construction doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative latérale la plus éloignée.
 - Toutefois, le bâtiment à construire pourra s'implanter en léger recul (fixé à 0,60 mètre) par rapport aux limites séparatives, conformément à la tradition locale (Schlupf). Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'un Schlupf préexistant ou d'un bâtiment sur la parcelle voisine implanté en léger recul. Cette règle ne s'applique pas aux débords de toiture, dont l'empiétement est autorisé sur la marge de recul.
- Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :
 - 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. Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

Dispositions particulières

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- 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 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UA : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Dispositions générales

- L'emprise au sol de la totalité des nouvelles constructions est limitée à 80% de la superficie de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de réhabilitation des constructions existantes.
- pour les parcelles d'une superficie inférieure à 400 m², dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10 UA : 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.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions non conformes, qui pourront procéder au dépassement de la hauteur maximale fixée, sans toutefois excéder la hauteur initiale du bâtiment.

Article 11 UA : Aspect extérieur

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Toitures :

- Les toitures principales des constructions doivent avoir deux pans, dont l'inclinaison doit être comprise entre 45° et 48°. Les débords de toitures, les demi-croupes ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés.
- Pour les extensions et les constructions annexes, la pente des toitures doit comporter une inclinaison minimale de 20°.
- Pour les auvents et les vérandas, la toiture devra comporter au minimum une faible pente.
- La couverture des toitures principales sera réalisée en tuiles de couleur rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.
- Les maisons traditionnelles doivent être couvertes en tuiles plates.

Façades et construction :

- Les façades des nouvelles constructions ne devront pas excéder une longueur de 20 m.

- Les décrochements de façade donnant sur le domaine public, destinés à générer des aires de stationnement, sont interdits.
- Les imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois... sont interdits.
- L'emploi de teintes vives ou trop sombres pour le traitement des façades est interdit.
- Les remblais sont interdits entre la façade de la construction et la voie de desserte.
- La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée est limitée à 1 m au-dessus du niveau de la rue. Au-delà de cette hauteur le sous-sol est considéré comme niveau habitable.
- Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans la façade des bâtiments et non visibles à l'extérieur.
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques architecturales des façades et des toitures. Elle ne doit pas porter atteinte à l'aspect du bâtiment en occultant ses éléments remarquables tels que colombages, encadrements et appuis de fenêtres, corniches ou autres éléments en saillies.

Clôtures :

- Les clôtures donnant sur la voie publique auront une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront constituées soit de maçonnerie en grés ou crépis, soit d'un soubassement en maçonnerie, d'une hauteur minimale de 1 m, surmonté d'une palissade en bois ou de grille en fer avec un bardage verticale.
- Les clôtures pourront être accompagnées de haies vives qui devront être composées de plusieurs essences locales.
- L'emploi de teintes vives est interdit.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

- 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.
- Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m² y compris les accès.

Constructions à usage d'habitation :

- Pour toute opération entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

logements de 1 pièce	1 place
logements de 2 pièces	2 places (Une des places imposées devra être aménagée en surface non close)
logements de 3 pièces et plus	3 places (Deux des places imposées devront être aménagées en surface non close)

- Pour les opérations de construction supérieures ou égales à 4 logements, en plus des places exigées par logement, il est exigé :

de 4 à 9 logements créés	3 places destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close.
au-delà de 9 logements créés	3 places supplémentaires destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close, par tranche entamée de 10 logements.

Bureaux et services

par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	2 places
---	----------

Commerces

- Nombre de place par tranche de 100 m² de surface de plancher :

de 0 à 100 m ²	2 places
de 100 à 1000 m ²	3 places
au-delà de 1000 m ²	5 places

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour le changement de destination d'une construction vers une activité commerciale ou pour l'extension d'un commerce existant, si la surface de vente totale n'excède pas 50 m².

Equipement d'enseignement

par nouvelle classe construite	1 place
--------------------------------	---------

Equipements exceptionnels

- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.
- En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.

Dispositions particulières

Lorsqu'un bâtiment neuf à usage d'habitation d'au moins 2 logements, à usage de bureaux, à usage principal industriel ou accueillant un service public, comprend un parc de stationnement d'accès réservé, ce bâtiment devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux normes de stationnement imposées, il peut en être tenu quitte conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

- Un minimum de 20% de la surface au sol du terrain devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² ou destinées à la construction ou l'extension des services publics ou d'intérêt collectif
- Les plantations devront être composées d'essences locales, et/ou d'arbres fruitiers.
- Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.
- Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du centre urbain où la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone urbaine de type résidentiel, à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir certaines activités sous conditions.

La zone UB comprend un secteur de zone UBi soumis aux risques d'inondation.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de déchets de toute nature ;
- Les étangs et carrières ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction permanents ;

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux, sous réserves qu'elles compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- Les entrepôts sous conditions d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- Le stationnement de caravanes isolées sous conditions d'être réalisé à l'intérieur d'un bâtiment ;
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le sous-secteur de zone UBi :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités sont admises sous réserve :
 - que leurs cotes de plancher soient supérieures de 0,20 mètre par rapport à la cote des plus hautes eaux,
 - de ne pas entraver le libre écoulement des crues,
 - qu'elles ne comportent de sous-sol.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment existant (à la date d'approbation du PLU) détruit par un sinistre autre que l'inondation.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 UB : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- Le permis de construire 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 délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
 - 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.
- 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 moindre.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière le long des routes départementales.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, devra avoir une largeur minimale inférieure à 3,5 mètres.
- Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsque la construction à desservir est destinée à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elle comporte plus de 2 logements.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- 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.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Assainissement

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 :

Les eaux usées non domestiques 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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas d'absence de réseau ou 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 de l'opération.
- Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.
-

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, 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,
 - à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.
- Le recul maximal de toute nouvelle construction, par rapport aux voies et emprises publiques, doit être inférieur ou égal à la distance d'implantation des constructions existantes qui l'encadrent.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.
- 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.
- aux constructions édifiées sur des terrains d'une profondeur inférieure à 25 mètres. Dans ce cas, les bâtiments pourront s'implanter sur la ligne des constructions existantes.
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux pergolas couvrant des aires de stationnement qui pourront être implantées entre l'alignement et la marge de recul minimale.

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

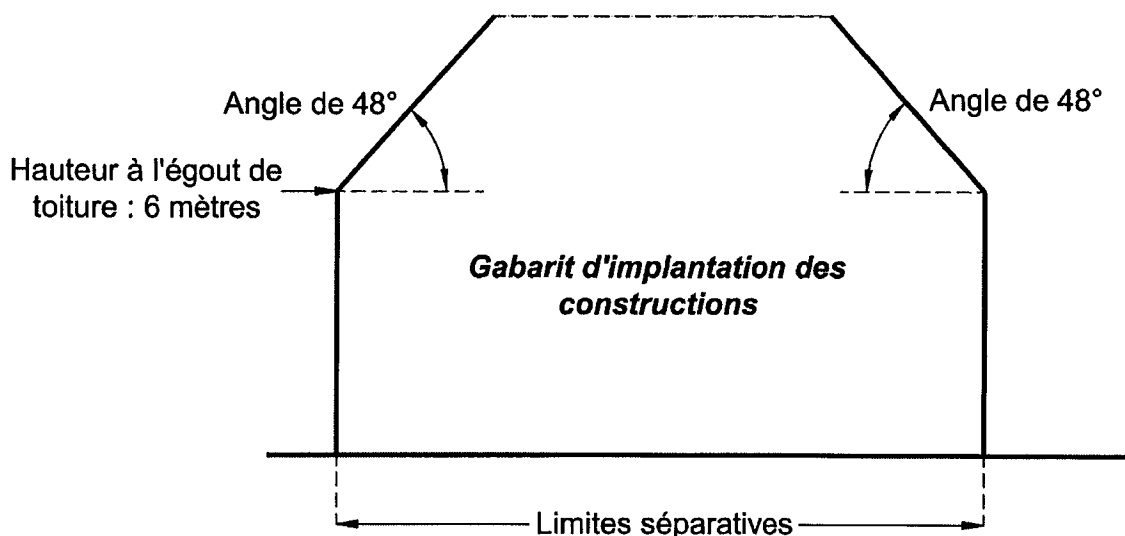
Dispositions générales

- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, 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 aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- 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.
- aux constructions édifiées sur des parcelles d'une largeur inférieure à 14 mètres, qui doivent être comprises à l'intérieur d'un gabarit au droit de la limite séparative, formé par une verticale de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 48° prenant appui sur le point haut de cette verticale et dont l'inclinaison est orientée vers l'intérieur de l'unité foncière. Dans le cas d'implantation de deux constructions jointives de part et d'autre de la limite séparative et où la hauteur des pignons doit respecter les limites de hauteur indiquées dans l'article 10 du présent règlement.



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

Non réglementé.

Article 9 UB : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Dispositions générales

- L'emprise au sol de totalité des nouvelles constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, pour les unités foncières supérieures à 1000 m², l'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est fixée à 30%.
- L'emprise des abris de jardins admis dans la zone ne devra pas excéder 25 m².

Article 10 UB : 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.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 7 mètres au faîtage.

Article 11 UB : Aspect extérieur

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Toitures :

- Les toitures principales des constructions doivent avoir deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 45° et 48°.
- Pour les extensions et les constructions annexes, la pente des toitures doit comporter une inclinaison minimale de 20°.
- Pour les auvents et les vérandas, la toiture devra comporter au minimum une faible pente.
- La couverture des toitures principales sera réalisée en tuiles de couleur rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

Façades et construction :

- L'emploi de teintes vives ou trop sombres pour le traitement des façades est interdit.
- Les remblais sont interdits entre la façade de la construction et la voie de desserte.
- Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans la façade des bâtiments et non visibles à l'extérieur.
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques architecturales des façades et des toitures. Elle ne doit pas porter atteinte à l'aspect du bâtiment en occultant ses éléments remarquables tels que colombages, encadrements et appuis de fenêtres, corniches ou autres éléments en saillies.

Clôtures :

- Les clôtures donnant sur la voie publique auront une hauteur maximale de 1 m sur la rue. Elles seront constituées soit de maçonnerie crépie sur toute la

hauteur, soit d'un soubassement en maçonnerie, d'une hauteur de 0,40 m, surmonté d'une palissade.

- Les clôtures végétales seront admises à condition de ne pas être constituées d'une seule essence de résineux.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

- 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.
- Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m² y compris les accès.

Constructions à usage d'habitation :

- Pour toute opération entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

logements de 1 pièce	1 place
logements de 2 pièces	2 places (Une des places imposées devra être aménagée en surface non close)
logements de 3 pièces et plus	3 places (Deux des places imposées devront être aménagées en surface non close)

- Pour les opérations de construction supérieures ou égales à 4 logements, en plus des places exigées par logement, il est exigé :

de 4 à 9 logements créés	3 places destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close.
au-delà de 9 logements créés	3 places supplémentaires destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close, par tranche entamée de 10 logements.

Bureaux et services

par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	2 places
---	----------

Commerces

- Nombre de place par tranche de 100 m² de surface de plancher :

de 0 à 100 m ²	2 places
de 100 à 1000 m ²	3 places
au-delà de 1000 m ²	5 places

Equipement d'enseignement

par nouvelle classe construite	1 place
--------------------------------	---------

Equipements exceptionnels

- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.
- En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.

Dispositions particulières

Lorsqu'un bâtiment neuf à usage d'habitation d'au moins 2 logements, à usage de bureaux, à usage principal industriel ou accueillant un service public, comprend un parc de stationnement d'accès réservé, ce bâtiment devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux normes de stationnement imposées, il peut en être tenu quitte conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
- Un minimum de 30% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation.
- Les plantations devront être composées d'essences locales, et/ou d'arbres fruitiers.
- La périphérie des aires de stationnement de plus de 5 places devra être plantée de haies vives.
- Les aires de dépôts et de stockage, y compris celles pour les poubelles devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités culturelles, scolaires, sportives, culturelles et de loisirs.

La zone UC comprend un secteur de zone UCi, où les occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions, en raison du caractère inondable des terrains.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Les occupations et installations du sol suivantes sont interdites :

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à usage municipal, culturel, scolaire, sportif, culturel et de loisirs ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, et de déchets de toute nature ;
- Les étangs et les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les parcs d'attraction permanents.

Dans le secteur de zone UCi, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UC du présent règlement, sont interdites.

Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics ;
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé au plan de zonage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone ;
- Les travaux, canalisations, et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- Les ouvrages d'énergie électrique à condition qu'ils soient liés à la desserte des O.U.S. admises dans la zone ;
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

Dans le sous-secteur de zone UCi :

- Les terrains de sport, les aires de jeux et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve d'être aménagés sans remblais au niveau du terrain naturel.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UC : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- Le permis de construire 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 délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - 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.
- 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 moindre.
- Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques sont limités à deux par propriété.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
- 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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 UC : Desserte par les réseaux

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 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 :

- Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui pourront toutefois être implantées à l'alignement ou à au moins 0,80 mètres de la limite d'emprise publique.

Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- 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 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UC : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UC : 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.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions 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 11 UC : Aspect extérieur

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 UC : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Lorsqu'un bâtiment neuf à usage d'habitation d'au moins 2 logements, à usage de bureaux, à usage principal industriel ou accueillant un service public, comprend un parc de stationnement d'accès réservé, ce bâtiment devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Article 13 UC : Espaces libres et plantations

Espaces libres et plantations

- Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
- Les plantations doivent composées d'essences locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges, adapté au paysage et au contexte, pour 5 places de stationnement.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UC : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone IAU comprend un secteur de zone IAU_i, constituant un espace limité en superficie, encadré par deux secteurs urbanisés. Ce secteur, pouvant être soumis aux risques d'inondation, est constructible sous conditions.

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. La zone IAU ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures suivantes : lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, permis groupé.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAU : Occupations et utilisations interdites

Dispositions générales

Les occupations et installations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles isolées réalisées en dehors des opérations définies à l'article 2 IAU ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les constructions agricoles ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de déchets de toute nature ;
- Les dépôts de ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les étangs, à l'exception de ceux nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;

- Les carrières et gravières ;
- Les terrains de camping aménagés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions :

A) Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagements ou de constructions susvisées, satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- Pour la zone IAU au lieu-dit « Am Alten Bach », l'urbanisation doit se réaliser en une seule opération portant sur l'ensemble de la zone.
- Pour les autres zones IAU, chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, ou la totalité d'une zone d'une surface inférieure à 0,5 hectare, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.
- La réalisation du projet 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 de la zone et son urbanisation cohérente.
- Le terrain issu d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

B) Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe A du présent article :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau ou de services à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage ;
- Le stationnement de caravanes isolées, sous conditions d'être réalisé à l'intérieur d'un bâtiment ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le sous-secteur de zone IAUi :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités sont admises sous réserve :
 - que leurs cotes de plancher soient supérieures de 0,20 mètre par rapport à la cote des plus hautes eaux,
 - de ne pas entraver le libre écoulement des crues,
 - qu'elles ne comportent de sous-sol.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 IAU : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 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.
- Le permis de construire 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 délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - 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.

- Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété.
- Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise minimale de 7 mètres. La partie destinée à la circulation des véhicules aura une largeur minimale de 5 mètres. Toutefois, la largeur minimale exigée pour des voies desservant un maximum de 2 logements est fixée à 3,5 mètres.
- Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, sauf si elle est destinée à être raccordée.
- 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.

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement.
- Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques 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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Toute construction doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement. Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public d'eaux pluviales.
- La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.
- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires figurant au plan de zonage, toutes constructions ou installations doivent être implantées :

- soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier. Les portes d'accès des garages seront situées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.
- à 10 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

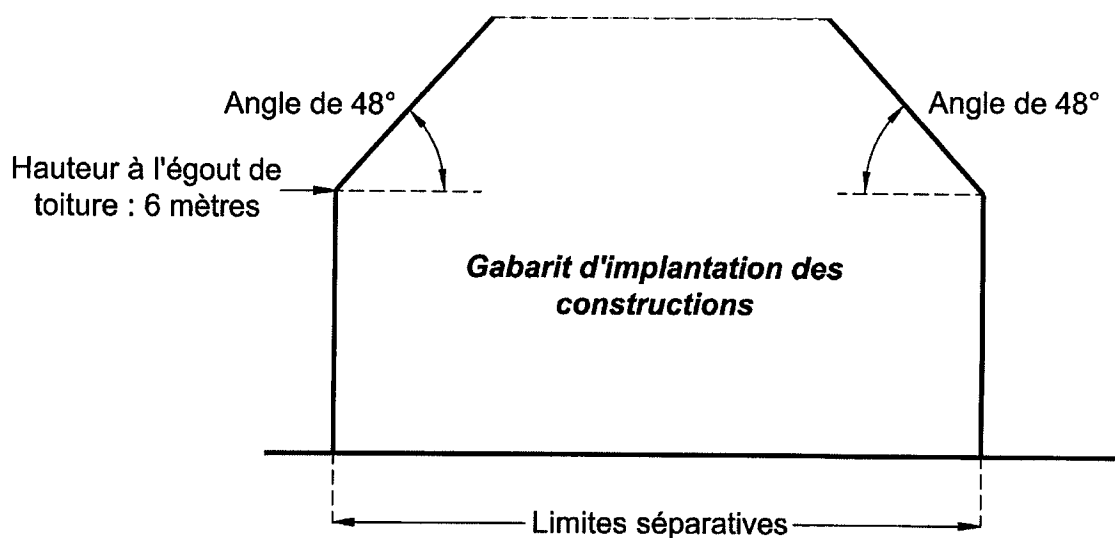
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif , qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.

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

Dispositions générales

Toute construction doit être comprise à l'intérieur d'un gabarit, au droit de la limite séparative, formé par une verticale de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 48° prenant appui sur le point haut de cette verticale et dont l'inclinaison est orientée vers l'intérieur de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.



Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif , qui peuvent s'implanter soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- dans le cas d'implantation de deux constructions jointives de part et d'autre de la limite séparative et où la hauteur des pignons doit respecter les limites de hauteur indiquées dans l'article 10 du présent règlement.

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

Non réglementé.

Article 9 IAU : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain de la construction pour des terrains d'une superficie supérieure à 400m².
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain de la construction pour des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400m².
- Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, les espaces publics (placettes, aires de jeux...) hors voirie et aires de stationnement, devront représenter au minimum 5% de la superficie totale de l'opération.

Article 10 IAU : 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.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc... ainsi qu'aux éléments architecturaux de la façade donnant sur le domaine public.

Dispositions générales

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout et à 10 mètres au faîtage.

Article 11 IAU : Aspect extérieur

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Toitures

- Les toitures principales doivent avoir deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 40° et 48°. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux extensions de constructions et aux bâtiments publics.
- Les toits terrasses ne doivent pas excéder une surface maximale de 30m².
- La couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite de teinte rouge - brun. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

Façades et construction

- Les façades des nouvelles constructions ne devront pas excéder une longueur de 20 m.
- La dalle du rez-de-chaussée sera implantée au niveau de la voie de desserte de la parcelle, avec une tolérance de 1 mètre par rapport à ce dernier, sauf en cas de difficulté technique.
- L'emploi de teintes vives est interdit.

Clôtures :

- Les clôtures peuvent être constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,60 mètre, surmonté ou non d'une balustrade à claire-voie ou d'une palissade : la hauteur totale devra être comprise entre 1 m et 1,20 m.
 - soit d'une haie vive composée de plusieurs essences locales.
- Les clôtures devront être réalisées de manière à limiter les gênes visuelles pour la circulation automobile.

Article 12 IAU : Stationnement

- 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.
- Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m² y compris les accès.

Constructions à usage d'habitation :

- Pour toute opération entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

logements de 1 pièce	1 place
logements de 2 pièces	2 places (Une des places imposées devra être aménagée en surface non close)
logements de 3 pièces et plus	3 places (Deux des places imposées devront être aménagées en surface non close)

- Pour les opérations de construction supérieures à 4 logements, en plus des places exigées par logement, il est exigé :

de 4 à 9 logements créés	3 places destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close.
au-delà de 9 logements créés	3 places supplémentaires destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close, par tranche entamée de 10 logements.

Commerces, bureaux, services et activités

par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	2 places
---	----------

Lorsqu'un bâtiment neuf à usage d'habitation d'au moins 2 logements, à usage de bureaux, à usage principal industriel ou accueillant un service public, comprend un parc de stationnement d'accès réservé, ce bâtiment devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Article 13 IAU : Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés ou plantés, et entretenus.
- Les plantations devront être composées d'essences locales et/ou d'arbres fruitiers.
- Une surface au sol correspondant au moins à 30 % du terrain d'assiette de la construction doit être aménagée en espaces verts. Ne sont pas compris dans la surface en espaces verts :
 - l'emprise au sol des bâtiments,
 - les aires de stationnement,
 - les voies de dessertes et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services,
 - les emplacements des postes de transformation,
 - et d'une façon générale, toute minéralisation des terrains naturels.
- Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées en périphérie, à raison d'un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement, accompagné de haies vives.
- Les aires de dépôts et de stockage, y compris celles pour les poubelles devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.
- Les plantations prévues par les orientations d'aménagement et de programmation devront être réalisés, maintenus et entretenus. Ils seront plantés avec des essences locales mélangeant des arbustes et des arbres (éventuellement fruitiers), l'utilisation de conifères (de type Thuya, Juniperus, Chamaecyparis) étant interdite. La réalisation et l'aménagement d'infrastructures routières sont admis dans les secteurs de "Plantations à réaliser".

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX

La zone IAUX est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou à moyen terme pour des besoins de constructions à usage principal : d'activité artisanale, industrielle et de services.

La zone IAUX est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations interdites

Disposition générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les établissements hôteliers ;
- Les constructions logistiques ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les remises et abris de jardin ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les étangs et les carrières ;
- Les terrains de camping aménagés ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Le stationnement de caravanes isolées, et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les piscines ;

Article 2 IAUX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les activités industrielles, artisanales et de services sous réserve d'être compatible avec le milieu environnant ;
- Les logements de fonction et de gardiennage à condition qu'ils soient destinés au personnel des établissements d'activités dont la présence permanente sur place est indispensable, et sous réserves :
 - que leurs nombres soient limités à un par unité foncière,
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des dispositions de sécurité s'y opposent,
 - que leur dimension soit limitée à 80m² de surface de plancher maximum par unité foncière.
- Les commerces liés soit à une activité admise dans la zone, soit au commerce ou à la réparation automobile ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- Les dépôts de déchets liés à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ;
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ;
- Les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 IAUX : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 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.
- Le permis de construire 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 délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - 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.
- Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul, et chaque terrain ne pourra disposer au maximum que de 2 accès.
- Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.
- Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article 4 IAUX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées :

- Tout bâtiment ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

- Toute construction doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement. Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public d'eaux pluviales.
- La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.
- En cas d'absence de réseau ou 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 de 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 IAUX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- Sauf dispositions graphiques contraires figurant au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- L'implantation des constructions en bordure de la RD426 doit respecter un recul minimal de 22 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.

Article 7 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article 10 IAUX : Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au côté de la voirie publique, au droit du point d'accès sur la parcelle.

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Article 11 IAUX : Aspect extérieur

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Toitures

Les toitures à pente sont admises, à condition de respecter une inclinaison comprise entre 15° et 30°. Elles seront à deux pentes égales. L'orientation du faîtage du volume principal sera dans le sens Est – Ouest et suivant l'indication figurant sur le plan de composition.

Façades et construction

- Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois), ainsi que les couleurs vives et agressives.
- Les constructions à usage d'habitations destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone.
- Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux employés en façade des constructions seront constitués des matériaux suivants :
 - verre
 - bois ou bardage bois,
 - bardage métallique,
 - crépis.
- Les effets de polychromie sont limités à deux teintes majeures en façade.
- Les bardages métalliques et les enduits doivent être de teinte sombre.
- Les bardages en bois recevront un traitement incolore de nature à préserver l'aspect naturel des matériaux.

- Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur soit l'acrotère soit l'égout du toit. Les enseignes sur mât, les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires sur les parcelles et les constructions sont interdits.

Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres.
- Les clôtures seront composées de grilles métalliques à mailles de teinte sombre.
- Les grilles seront doublées de haies vives composées d'essences variées à feuilles caduques.

- En limite Sud des parcelles, sur la RD426, les constructions seront implantées sur l'alignement soit, en cas de recul de la façade des constructions, une clôture doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
- Les aires de stockage extérieures seront plantées en périphérie par des plantes arbustives ou entourées par une palissade en bois d'une hauteur minimale de 2 mètres.

Article 12 IAUX : Stationnement

- Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m² y compris les accès.

Activités industrielles et artisanales :

par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
--	---------

Locaux de stockage :

par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	1 place
--	---------

Bureaux, surfaces de vente et services :

par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	3 places
--	----------

Par habitation	2 places
----------------	----------

- Tout bâtiment comprenant un parc de stationnement d'accès réservé devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos, sécurisé et situé sur la même unité foncière que le projet. Les places de stationnement vélo doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et l'entrée des bâtiments et de plain-pied. Le local vélo ne doit pas être directement partagé avec tout autre local technique (ex. poubelles). Des arceaux seront disposés afin de pouvoir

accrocher de manière sécurisée les vélos (au moins le cadre et une roue) à une hauteur de 50 à 80 cm. Afin d'assurer à tous types de cycles de pouvoir stationner, chaque local vélo doit comporter un emplacement minimum capable d'accueillir un vélo 3 roues ou à remorque. La surface minimale de cet emplacement est réputée être de 1,20m x 2,50m.

- La dimension du local vélo est calculée de la manière suivante :
 - Artisanat, industrie : 5m² minimum par tranche entamée de 1000m² de surface de plancher,
 - Locaux à usage d'habitation, de bureaux, de vente : 5m² minimum par tranche entamée de 200m² de surface de plancher.
- Le pétitionnaire d'un permis de construire doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos.

Article 13 IAUX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dispositions générales

- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.
- Un minimum de 20% de la surface de la parcelle sera aménagé en espace vert.
- Les plantations doivent composées d'essences locales
- Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées, en périphérie immédiate, à raison de, au minimum, 1 arbre haute tige pour 4 places de stationnement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAUX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

La zone IIAU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future principalement sous forme d'habitat.

Elle est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Articles 1 IIAU : Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 IIAU.

Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Articles 3 IIAU à 5 IIAU :

Non réglementé.

Articles 6 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires figurant au plan de zonage, toutes constructions ou installations doivent être implantées :

- soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier. Les portes d'accès des garages seront situées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.
- à 10 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.

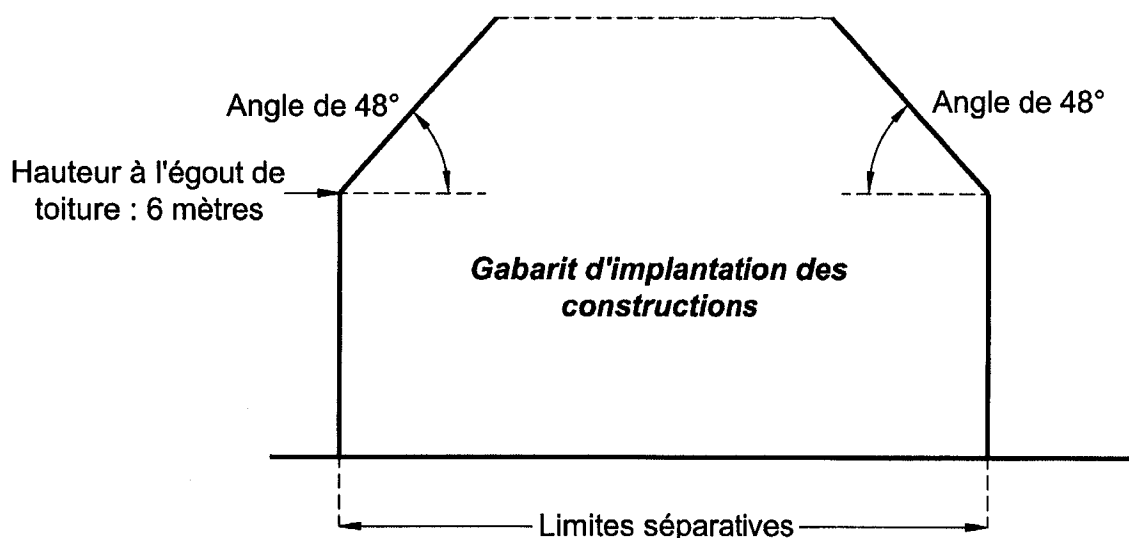
Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.

Article 7 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative de 6m de hauteur, et dont la pente de toiture croît vers l'intérieur de l'unité foncière, avec une pente de 48°.



Dispositions particulières

- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois être implantées sur limite, ou bien respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.
 - dans le cas d'implantation de deux constructions jointives de part et d'autre de la limite séparative et où la hauteur des pignons doit respecter les limites de hauteur indiquées dans l'article 10 du présent règlement.

Article 8 IIAU à 13 IIAU :

Non réglementé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IIAU :

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

La zone A comprend un secteur de zone Ac, réservé aux sorties d'exploitations agricoles, ainsi que les sous-secteurs de zone Aci1 et Aci2, où certaines constructions agricoles sont admises sous conditions, en raison du caractère inondable des terrains.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 A : Occupations et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A du présent règlement, sont interdites.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions agricoles existantes ;
- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics ;
- Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;

- Les ouvrages et installations liées aux réseaux de télécommunications sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage ;
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- Les abris pour animaux à condition que leur superficie soit inférieure à 50 m², qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois, et qu'ils soient ouverts sur au moins un côté ;

Dans le secteur de zone Ac, à l'exception des secteurs ACi1 et ACi2 :

- Les constructions et installations, ainsi que les extensions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone telles que la vente de produits agricoles ou horticoles, les fermes auberges, les gîtes ruraux et les campings à la ferme, à condition que ces constructions soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation. Le nombre de logement est limité à un par unité foncière. Les bâtiments doivent être regroupés sur la même unité foncière.

Dans le sous-secteur de zone Aci1 :

Les constructions et installations, ainsi que les extensions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone telles que la vente de produits agricoles ou horticoles sont autorisées sous réserve :

- que ces constructions ne soient pas à usage d'habitation ou d'hébergement touristique,
- que le siège de l'exploitation soit situé dans le sous-secteur Aci1 à la date d'approbation du PLU,
- que leurs cotes de plancher soient supérieures de 0,20 mètre par rapport à la cote des plus hautes eaux,
- qu'ils ne comportent de sous-sol.

Dans les sous-secteurs de zone Aci1 et Aci2 :

- Les hangars de stockage nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, ainsi que l'extension des bâtiments existants sous réserve :
 - que leurs cotes de plancher soient supérieures de 0,20 mètre par rapport à la cote des plus hautes eaux,
 - qu'ils ne comportent de sous-sol.
- Les abris pour animaux.

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 A : Accès et voirie

- La desserte des installations et occupations du sol autorisées sera assurée par un accès unique depuis la voirie départementale.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

- 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 traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques 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 à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

- La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas d'absence de réseau ou 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 de l'opération.

Electricité, téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 20 mètres compté par rapport à l'axe de la RD426.
- 15 mètres compté par rapport à l'axe de la RD215.
- 5 mètres comptés par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.
- 15 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.
- Dans le cas de nouvelles constructions ou installations venant s'implanter dans la continuité de constructions existantes voisines non-conformes aux dispositions générales définies à l'article 6 A, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

Dispositions générales

Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

- 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.
- aux constructions et installations qui s'implanteraient en continuité d'une construction existante voisine, elle-même édifiée en limite parcellaire.

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

Non réglementé.

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.
- aux constructions et installations qui s'implanteraient en continuité d'une construction existante voisine, elle-même édifiée en limite parcellaire.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6,5 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.
- la hauteur maximale des abris à animaux est fixée à 3 mètres à l'égout et 4,5 mètres au faîtage.
- Toute autre construction ne devra pas excéder une hauteur de 4m.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages spéciaux tels que silos, séchoirs à tabac, etc... pour lesquels la hauteur est limitée à 15 mètres,
- aux constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, telle qu'une station d'épuration par exemple, pour lesquelles aucune limite de hauteur n'est fixée.

Article 11 A : Aspect extérieur

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

- Les couleurs blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.
- Les façades des bâtiments d'activités devront être de teinte sombre ou naturelle (brun, vert ou gris).
- La teinte employée pour les façades des habitations devra être en harmonie avec celle utilisée pour les bâtiments d'activités.
- Les toitures des constructions devront avoir des pentes minimales de 10°. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, telle qu'une station d'épuration par exemple.
- La couverture des toitures des constructions sera réalisée avec des matériaux de couleur rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux toitures végétalisées et aux dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple.
- Les clôtures seront constituées de bois ou d'un grillage et accompagnées ou non d'une haie vive composée d'un mélange d'essences locales. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par cette disposition.
- Les murs pleins sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'un portail d'entrée.

- A l'exception des sous-secteurs de zone Aci1 et Aci2, les remblais ne devront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

- Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par écran végétal composé d'un mélange d'essences locales, suffisamment dense pour être opaque, ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l'unité foncière.
- En périphérie des nouvelles constructions agricoles, un écran végétal composé d'un mélange d'essences locales et/ou d'arbres fruitiers doit être réalisé. Cet écran devra être suffisamment dense et de taille adaptée à celle du bâtiment.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE



CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle comprend 4 secteurs de zones :

- le secteur Na où sont admis les abris à animaux.
- le secteur Nj qui délimite les secteurs de vergers à préserver, où sont admis les abris de jardins.
- le secteur NI réservé aux activités de loisirs.
- le secteur Np qui délimite les sites d'anciennes décharges, rendus inconstructibles en raison du caractère pollué de ces terrains.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N du présent règlement, sont interdites.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation de ces réseaux ;
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage ;
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques ;

Sont admis dans le secteur de zone Na :

- les abris à animaux sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 50 m² et une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout.

Sont admis dans le secteur de zone Nj :

- les abris de jardin sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 6 m² et une hauteur maximale de 3 mètres.

Sont admis dans le secteur de zone NI :

- L'aménagement, la transformation ou les extensions des occupations et utilisations du sol existantes, à condition d'être liées aux activités de loisirs en relation avec l'aéromodélisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 N : Accès et voirie

- L'implantation et les caractéristiques des accès doivent tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leurs configurations ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées :

- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

- La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

- En cas d'absence de réseau ou 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 de l'opération.

Electricité, téléphone et de télédistribution

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

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 20 mètres compté par rapport à l'axe de la RD426.
- 15 mètres compté par rapport à l'axe de la RD215.
- 4 mètres comptés par rapport à l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
- 15 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des abris à animaux est fixée à 50 m².

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 6 m².

Article 10 N : Hauteur des constructions

Les abris à animaux devront respecter une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout.

Les abris de jardin devront respecter une hauteur maximale de 3 mètres.

Article 11 N : Aspect extérieur

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

En secteurs Na et NI :

- Les abris à animaux devront être ouvert au minimum sur une façade ;
- Les façades devront être constituées de bardages en bois, de teinte naturelle ;
- Les toitures des constructions seront édifiées avec 1 ou 2 pans ;
- Les toitures des constructions devront avoir des pentes minimales de 15° ;
- La couverture des toitures sera réalisée en matériaux de couleur rouge ou brun.

En secteur Nj :

- Les abris de jardins devront être construits en bois, de teinte naturelle.
- Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient constituées d'un grillage à maille large.

Article 12 N : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.