

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GERSTHEIM

REGLEMENT

PAGES MODIFIEES

Elaboration le 22/06/1979
Révision n°1 le 19/01/1989
Révision n°2 le 16/07/2007
Modification n°1 le 23/11/2009
Modification simplifiée n°1 le 15/12/2014

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 22 août 2016,



A Gerstheim,
le 23 août 2016

Le Maire,
Laurent MULLER-BRONN

ATIP

Agence Territorial d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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 aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBb

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

Le branchement au réseau recueillant les eaux pluviales est obligatoire lorsque celui existe au droit de l'unité foncière.

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 et à l'opération.

Dans le secteur UBb

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué,
- la rétention avec restitution limitée et récupération le cas échéant dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dans le secteur UBa :

1. Les bâtiments principaux doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes.
2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.
3. lorsqu'il n'existe pas d'alignement préexistant, les bâtiments principaux doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
4. les bâtiments annexes devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.

Dans le secteur UBb :

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 3 (trois) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ou à la ligne des constructions existantes sur les fonds voisins limitrophes si cette distance est inférieure à 3 (trois) mètres.

Dans les secteurs UBc et UBd :

Les bâtiments devront être implantés à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières communes à l'ensemble de la zone UB :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le secteur UBa, aux constructions et installations à édifier à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,
- dans les secteurs UBb, UBc et UBd : à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, abri à bois...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 (trente) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 2,50 mètres, et dont les toitures comportent un ou deux pans, de pente comprise entre 30 et 52° qui peuvent s'implanter en retrait de la voie sous réserve d'aménager la partie avant de la construction,
- aux piscines non couvertes ou couvertes de panneaux coulissants,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1.50 mètre,
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Cas des fossés et des cours d'eau

- Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dispositions particulières:

Ces règles ne s'appliquent pas :

à l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas modifier le volume existant et de ne pas entraîner une aggravation de la situation existante, aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre 1 -Article 5), aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées,

Article 11 UB : 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 remblais et les rez-de-chaussée surélevés :
Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ou les constituant (« taupinières ») ne sont pas autorisés.
 - Dans les secteurs UBa, UBc et UBd : Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 0.50 m (cinquante centimètres) le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.
 - Dans le secteur UBb : Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1.50 m (un mètre et cinquante centimètres) le niveau moyen de la voie d'accès au droit du terrain.

- Les bardages de toute nature sont interdits, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels un bardage bois vertical pourra être autorisé.

- Les toitures des volumes principaux des bâtiments :
 - Dans les secteurs UBa, et UBc : auront deux pans principaux et devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Les toitures-terrasses sont interdites, sauf dans le cas où elles sont d'une importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés sont autorisés.
 - Dans le secteur UBb : devront avoir des pentes comprises entre 40 et 55°.
 - Dans le secteur UBd, les toitures auront des pentes comprises entre 30 et 40°. Cette disposition ne s'applique pas aux garages, pour lesquels la pente des toits n'est pas réglementée.
 - Dans l'ensemble de la zone :
ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des bâtiments publics, pour lesquelles la pente des toits n'est pas réglementée, ni à l'aménagement, à la

transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

- les dispositions générales relatives à la pente des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments à usage d'activités liés à un process réalisé sur place, dans ce cas, ils devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 20°.
- Les toitures des bâtiments annexes devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 20°.
- Les couvertures des toitures principales seront constituées de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni dispositifs utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).
- Couleur des façades : les couleurs vives sont interdites.
- Les clôtures seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale à feuillage caduc. Le long du domaine public : Les clôtures pleines sur domaine public sont interdites. Seuls les grillages, les dispositifs à claire-voie ou les haies végétales de moins de 1,50 m (un mètre et vingt centimètres) sont autorisés.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

Normes de stationnement

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBb

Type d'occupation du sol	Nombre de places ⁽¹⁾
<u>Pour les constructions à usage d'habitation (y compris réhabilitation ou de rénovation)</u>	
- Par maison individuelle	2 + 2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
- Par logement de moins de 2 pièces	1
- Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
- De plus, par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	+ 2 espaces pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2

Type d'occupation du sol	Nombre de places ⁽¹⁾
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services ⁽²⁾</u>	
– Par tranche de 33 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles ⁽²⁾</u>	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
– Pour 10 sièges	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
– Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
– Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	

(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.

Dans le cas d'opération d'aménagement (lotissement, association foncière urbaine, permis groupé...) ou de logements collectifs, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre de l'opération.

Dans le secteur UBb :

Type d'occupation du sol	Nombre de places ⁽¹⁾
<u>Pour les constructions à usage d'habitation (y compris réhabilitation ou de rénovation)</u>	
- Par logement :	2 places + 1 place pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services ⁽²⁾</u>	
– Par tranche de 33 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles ⁽²⁾</u>	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1

<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
– Pour 10 sièges	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
– Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
– Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	

- (1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.
- (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

25 (vingt-cinq) % de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir majoritairement parmi les espèces à feuilles caduques, ou des fruitiers à hautes tiges.

Lorsque les clôtures sont réalisées sous formes de haies vives, celles-ci devront être constituées majoritairement d'espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- à 0,5 dans les secteurs UBa et UBc,
- à 0,6 dans le secteur UBb.

- toutefois dans le secteur UBa et au-delà des 25 mètres comptés à partir de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, le C.O.S. est fixé à 0,3 sauf en cas d'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas modifier le volume existant et de ne pas entraîner une aggravation de la situation existante; dans ce cas le COS reste limité à 0,5.

Il n'est pas fixé de C.O.S. en secteur UBd.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone **UC** est une zone urbaine déjà partiellement urbanisée où les services publics ou d'intérêt collectif existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axées sur les activités sportives, de loisirs, culturels et d'équipements publics.

Elle est divisée en deux secteurs :

- Le secteur **UCa** : au nord de la commune, dévolu aux installations de camping, de loisirs, de tourisme et à l'hébergement touristique ainsi qu'à ses dépendances. Elle comprend un sous-secteur UCa1 correspondant aux installations nécessaires à un centre équestre.
- Le secteur **UCb**: identifiant les équipements publics (scolaires, sportifs et de loisirs) au sud de la commune.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2UC :

Dans toute la zone UC :

- Les constructions ou installations à usage industriel, ou artisanal,
- Les constructions ou installations à usage de commerce,
- Les constructions ou installations à usage agricole,
- Les constructions ou installations à usage d'habitation,
- Les constructions ou installations à usage hôtelier,
- Les constructions ou installations destinées à l'hébergement touristique,
- Les installations et stations de radio-téléphonie mobile,
- les installations classées,
- Les lotissements à usage d'activité,
- les caravanes isolées,
- Les installations et travaux divers suivants :

PAGE VIDE

- Les bâtiments annexes (dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² et la hauteur totale limitée à 3 (trois) mètres), à raison de UN bâtiment annexe par unité foncière,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU1 : Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage Suffisante. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile comporteront des trottoirs de chaque côté de la voie, d'une largeur minimale de 1.50 m (un mètre cinquante).

Article 4 IAU1 : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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 aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs IAU1a et IAU1c :

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

Le branchement au réseau recueillant les eaux pluviales est obligatoire lorsque celui existe au droit de l'unité foncière.

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 et à l'opération.

Dans les secteurs IAU1a et IAU1c :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué,
- la rétention avec restitution limitée et récupération le cas échéant dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés, lorsqu'ils sont enterrés sur le domaine public.

Article 5 IAU1 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 IAU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Disposition générale

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs IAU1a et IAU1c :

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans les secteurs IAU1a et IAU1c :

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ou à la ligne des constructions existantes sur les fonds voisins limitrophes si cette distance est inférieure à 3 (trois) mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1,50 mètre ;

- Les clôtures seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale à feuillage caduc. Le long du domaine public : Les clôtures pleines sur domaine public sont interdites. Seuls les grillages, les dispositifs à claire-voie ou les haies végétales de moins de 1,50 m (un mètre et vingt centimètres) sont autorisés.

Article 12 IAU1 : Stationnement des véhicules

1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

Chaque opération d'aménagement devra comporter un nombre de places de stationnement égal au nombre de logements créés par l'opération. Ces places, destinées aux visiteurs, seront situées en-dehors des parcelles affectées aux constructions.

2. Normes de stationnement

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs IAU1a et IAU1c :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
- Par maison individuelle	2+2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
- Par logement de moins de 2 pièces	1
- Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
- De plus de, par tranche entamée de 150m ² de surface de plancher	+ 2 pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- Par tranche de 33 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- Par tranche de 100 m ² <ul style="list-style-type: none"> • De 0 à 100 m² 	3

• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
– Pour 10 sièges	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
– Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
– Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	

(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.

De plus, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre chaque opération ou tranche d'opération.

Dans les secteurs IAU1a et IAU1c :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
Par logement :	2 places + 1 place pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
– Par tranche de 33 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
– Pour 10 sièges	1

<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u> – Par tranche de 100m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u> – Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. – Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	

- (1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.
- (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.

Article 13 IAU1 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

30 % (trente pour cent) de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU1 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,6 pour les secteurs de zone IAU1a, IAU1b et IAU1c,
- 0,5 pour le secteur IAU1d,
- à 0.8 pour les équipements quelque soit le secteur.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics, aux équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers.

PAGE VIDE

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GERSTHEIM

REGLEMENT

PAGES MODIFIEES

Révision PLU le 16/07/2007
Modifications n°1 le 23/11/2009
Modification simplifiée n°1 le 15/12/2014
Modification simplifiée n°2 le 22/08/2016

MODIFICATION N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2017,

A Gerstheim, le 11 septembre 2017

Le Maire,
Laurence MULLER-BRONN



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

Article 4UA : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute 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 aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement 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 et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dispositions générales

Dans les secteurs UAa et UAb :

1. Les bâtiments principaux doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes.
2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

3. Les dépendances devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul du bâtiment.

Dans le secteur UAc :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, toute construction ou installation peut être édifiée à l'alignement ou en retrait minimum de deux mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif qui pourront toutefois s'implanter à une distance minimale de deux mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- aux constructions et installations à édifier à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1,50 mètre.

Cas des cours d'eau dans tous les secteurs à l'exception du secteur UAc :

- Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Cas des cours d'eau dans le secteur UAc :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas :

- A la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.
- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants ne respectant pas la règle de recul ci-dessus.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dans les secteurs UAa et UAb :

1. Implantation jouxtant la limite latérale

1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 25 (vingt-cinq) mètres comptée à partir de l'alignement. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au paragraphe 2 ci-dessous.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.
Une distance de 5 (cinq) mètres est imposée entre deux bâtiments principaux (hors bâtiment annexe) non jointifs.

Article 9UA : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 75 (soixante quinze) % de la taille de l'unité foncière.

Article 10UA : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le secteur UAa:

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres, à l'exception des équipements d'intérêt collectif où elle est portée à 9 (neuf) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.

Cas des équipements d'intérêt collectif : la hauteur maximale à l'acrotère ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.

Dans le secteur UAc :

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.

De plus, la hauteur totale des constructions et installations destinées aux services publics d'intérêt collectif est limitée à 12 (douze) mètres.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières dans le secteur UAa :

Au-delà des 25 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale ne devra pas excéder :

- 5 (cinq) mètres à l'égout de la toiture, à l'exception des équipements d'intérêt collectif où elle est portée à 9 (neuf) mètres.
- 9 (neuf) mètres au faîtage, à l'exception des équipements d'intérêt collectif où elle est portée à 11 (onze) mètres.
- Cas des équipements d'intérêt collectif : la hauteur maximale à l'acrotère ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.

Dispositions particulières dans le secteur UAb :

Au-delà des 25 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale ne devra pas excéder :

- 5 (cinq) mètres à l'égout de la toiture ;
- 9 (neuf) mètres au faîtage ;

Dispositions particulières communes à l'ensemble de la zone UA :

La hauteur maximale des installations accompagnant les piscines couvertes ne devra excéder 2,50 mètres.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante, ni, dans le seul secteur UAc, aux extensions des bâtiments existants, si celles-ci n'entraînent pas une aggravation de la situation existante ;

- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 (trente) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 2,50 mètres, et dont les toitures comportent un ou deux pans, de pente comprise entre 20 et 52°,
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UA : 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 remblais et les rez-de-chaussée surélevés :
Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ou les constituant (« taupinières ») ne sont pas autorisés.
- Les bardages de toute nature sont interdits à l'exception des bardages en bois, sauf pour les bâtiments annexes ou pour les dépendances agricoles pour lesquelles un bardage bois vertical pourra être autorisé.
- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans principaux et devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés sont autorisés. De plus, les toitures cintrées ainsi que les toitures plates (toitures terrasses) sont interdites.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :
 - des équipements d'intérêt collectif, dans le seul secteur UAa ;
 - des constructions ou installations d'intérêt collectif, dans le seul secteur UAc ;
 - des bâtiments publics, pour lesquelles la pente des toits n'est pas réglementée ;
 - des bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 6 du Titre 1) et des bâtiments agricoles qui devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 20°;
 - des bâtiments à usage d'activités liés à un process réalisé sur place, dans ce cas, la toiture devra avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 20° ;
 - à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
- Les couvertures des bâtiments principaux seront constituées de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni dispositifs utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).
- Couleur des façades : L'utilisation de couleurs vives est interdite.
- Les clôtures : La hauteur des clôtures de devra pas être supérieure à **1.50 m** par rapport au niveau de la rue.

Article 12UA : Stationnement des véhicules**1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation (y compris dans le cas de réhabilitation ou de rénovation)</u>	
– Par maison individuelle	2 + 2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
– Par logement de moins de 2 pièces	1
– Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
– De plus, par tranche entamée de 150 m ² de Surface Hors Œuvre Nette	+ 2 espaces pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	
• dans les secteurs UAa et UAb	1
• dans le secteur UAc	0,5
– Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dans le secteur UAC uniquement</u>	
– Par tranche de 80 m ² de surface hors œuvre nette :	1
– De plus, pour l'ensemble de l'opération :	20 places, non couvertes pour les visiteurs
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
– Par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
– Par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	1

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u> – Pour 10 sièges	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u> – Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. – Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire. (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Dans le cas d'opération d'aménagement (lotissement, association foncière urbaine, permis groupé...) ou de logements collectifs, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre de l'opération, situées à l'extérieur des bâtiments.

3. Dispositions particulières communes à l'ensemble de la zone UAa

Pour les équipements d'intérêt collectif, il est prévu 2 places pour 100 m².

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

25 (vingt-cinq) % de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Disposition particulière dans le secteur UAa :

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.7 dans les secteurs UAa et UAb. Il est fixé à 0,8 dans le secteur UAc.
- Toutefois, dans les secteurs UAa et UAb, et au-delà des 25 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, le COS est fixé à 0,3 sauf en cas d'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas modifier le volume existant de la construction et de ne pas entraîner une aggravation de la situation existante ; dans ce cas le COS reste limité à 0,5.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements scolaires, sanitaires ou d'intérêt collectif.

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 est composée de quatre secteurs :

- Le secteur **Nfp** identifiant les forêts de protection,
- Le secteur **NI**, identifiant des poches « urbanisées » à vocation d'accueil touristique, peu dense,
- Le secteur **Ng**, correspondant à la carrière en cours d'exploitation. Celui-ci est divisé en deux sous-secteurs, Ng1 (destiné à recevoir les installations de traitement de carrière, sablière...) et Ng2 (correspondant à la carrière existante et à son extension).
- Le secteur **Nj** identifiant une zone de jardin

La zone N comporte également des secteurs de protection de captage d'eau, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement.

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

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U., et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaire,
- Les aménagements et travaux nécessaires à la protection des crues,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du canal du Rhône au Rhin,
- Les travaux et installations liés au trafic fluvial et les interventions de toute nature nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques du Rhin,
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'exploitation forestière,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus :

En secteur Ng, sont autorisés :

- **Dans le sous-secteur Ng1** : les seules installations de traitement liées et nécessaires aux installations existantes dans le sous-secteur Ng2,
- **Dans le seul sous-secteur Ng2** : l'ouverture et l'extension de carrières, sablières, étangs ou gravières, ainsi que leurs installations connexes, sous réserve de respecter les reculs mentionnés au plan de règlement et le projet de réaménagement défini avec la commune,

En secteur NI, sont autorisés :

- La création de parcours de santé,
- La création d'itinéraires ou de pistes cyclables.

En secteur Nj, sont autorisés :

- Les piscines dans la limite de 35 m² par unité foncière
- Les terrasses dans la limite de 85m² par unité foncière
- Les abris de jardin dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière par rapport à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU
- Des plantations où les essences locales devront être privilégiées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

1. Accès

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

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

De plus, dans le secteur Ng :

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 924 pour le chargement et le transport des matériaux extraits de la gravière limitrophe.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édictée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres entre deux bâtiments est exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 N : Emprise au sol

L'emprise au sol résulte de l'application des articles 2 N et 10 N.

Article 10 N : Hauteur des constructions

En secteur NI : La hauteur des extensions ou aménagements des bâtiments existants ne devra pas dépasser le faîtage de celle de la construction d'origine.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

En secteur NI :

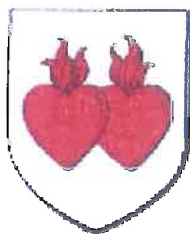
- les extensions des constructions existantes devront être réalisés dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le bâtiment d'origine.
- Les pentes des toits présenteront les mêmes pentes que celles des bâtiments existants.

En secteur Ng :

- Les clôtures implantées en limite de secteur de zone Ng devront être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 05/05/2006.

Article 12 N : 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.



Commune de GERSTHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

REGLEMENT (extrait, à substituer)



Modification simplifiée du PLU
Approuvée par DCM du 15/12/2014

Le Maire
Laurence MULLER-BRONN



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRE II A V	4
ARTICLE 6 : DEFINITIONS	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	27
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	26
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	34
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	46
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU1	47
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX	55
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU1	67
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX	72
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	77
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	85

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de GERSTHEIM dans le département du Bas-Rhin.

Article 2 : 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 : Champ d'application des articles 1 à 14 des Titre II à V

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 4 : Définitions

La définition de la SHON (Surface hors œuvre nette) est donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.


La définition du C.O.S. (coefficient d'occupation des sols) est énoncée à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe tout bâtiment constituant généralement une annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, abri à bois...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 (trente) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 2,50 mètres, et dont les toitures comportent un ou deux pans, de pente comprise entre 20 et 52°.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



**TITRE II - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Elle identifie **le vieux village**.

La zone UA est divisée en trois secteurs :

- Le secteur **UAa**, identifiant le centre bourg,
- Le secteur **UAb**, situé à l'est de la Weil,
- Le secteur **UAc**, situé dans le secteur de l'ancien moulin.

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

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2UA :

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations classées,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et stations de radio-téléphonie mobile,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
 - Les parcs d'attraction,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières, les étangs.

Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

Dans le secteur de zone UAa et UAb :

- Les constructions ou installations nouvelles à usage agricole, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation existant dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation et sous réserve de ne pas générer des nuisances supplémentaires incompatibles avec la proximité de zones d'habitation,
- Les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires ou liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur de zone UAc :

- Les constructions et installations à usage d'hôtel et de restauration,
- Les installations classées nécessaires ou liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- les constructions et installations liées aux constructions destinées aux logements de fonction,
- Les constructions et installations destinées aux services publics et d'un intérêt collectif,
- Les constructions et installations destinées à l'habitation et aux bureaux sous réserve d'être liées ou nécessaires aux services publics et d'un intérêt collectif,
- Les aires de stationnement.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UA et 2UA sont admises sans condition particulière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

1. Accès

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

L'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

2. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée :
 - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de la construction ;
 - A la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 (quatre) mètres.
5. Les accès ou les chemins d'accès desservant les nouvelles constructions autorisées situées au-delà des 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, doivent avoir une largeur de 4 mètres (hors place de stationnement).

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, susceptible d'être ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres. Elle sera pourvue d'une chaussée d'emprise minimale de 5 (cinq) mètres, et d'au-moins un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 mètre (un mètre et cinquante centimètres). Cette largeur d'emprise est ramenée à 4 (quatre) mètres minimum dans le cas où la voie est destinée à desservir au plus 2 (deux) logements.

Cette disposition ne s'applique pas aux ponts et passerelles.

Toute voie nouvelle en impasse d'une longueur supérieure à 50 (cinquante) mètres doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute 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 aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement 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 et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dispositions générales

Dans les secteurs UAa et UAb :

1. Les bâtiments principaux doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes.
2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

3. Les dépendances devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul du bâtiment.

Dans le secteur UAc :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, toute construction ou installation peut être édifiée à l'alignement ou en retrait minimum de deux mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif qui pourront toutefois s'implanter à une distance minimale de deux mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- aux constructions et installations à édifier à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1,50 mètre.

Cas des cours d'eau

- Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dans les secteurs UAa et UAb :

1. Implantation jouxtant la limite latérale

1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 25 (vingt-cinq) mètres comptée à partir de l'alignement. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au paragraphe 2 ci-dessous.

2. L'implantation des constructions, définie au paragraphe 1 ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.
3. L'implantation en limite séparative (non latérale) est autorisée lorsque les constructions ne dépassent pas une hauteur hors tout le long de la limite de 3 (trois) mètres (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol). A compter de cette hauteur de 3 mètres, aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

2. Implantation avec prospect

Lorsque les cas prévus au paragraphe 1 ci-dessus ne sont pas applicables, les dispositions suivantes sont à respecter :

1. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, ou s'il est édifié au-delà de la profondeur de 25 (vingt-cinq) mètres, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.
2. Toutefois, si un bâtiment existant a été édifié en léger recul par rapport à la limite séparative, conformément à la tradition locale (« schlupf »), les travaux d'aménagement, de transformation ou d'extension sont admis, sans être soumis aux règles de prospect, sous réserve de ne pas modifier l'implantation d'origine.
3. Dans le cas d'implantation d'une construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou **d'intérêt collectif**, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.
4. Au-delà de 25 mètres compté à partir de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, les constructions en bandes ou jumelées sont admises en limites séparatives.

Dans le secteur UAc :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à deux mètres.

3. Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tel que poste de transformation électrique etc... qui peuvent être édifiés à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

4. Cas des fossés et des cours d'eau :

- Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés et des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction ou l'aménagement des constructions selon leur emprise d'origine.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance de 5 (cinq) mètres est imposée entre deux bâtiments principaux (hors bâtiment annexe) non jointifs.

Article 9UA : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 75 (soixante quinze) % de la taille de l'unité foncière.

Article 10UA : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le secteur UAa et UAc :

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.

De plus, dans le secteur UAc, la hauteur totale des constructions et installations destinées aux services publics et d'un intérêt collectif est limitée à 12 (douze) mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières dans les secteurs UAa et UAb :

Au-delà des 25 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale ne devra pas excéder :

- 5 (cinq) mètres à l'égout de la toiture ;
- 9 (neuf) mètres au faîtage.

Dispositions particulières communes à l'ensemble de la zone UA :

La hauteur maximale des installations accompagnant les piscines couvertes ne devra excéder 2,50 mètres.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement, des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante, ni, **dans le seul secteur UAc**, aux **extensions des bâtiments existants**, si celles-ci n'entraînent pas une aggravation de la situation existante ;

- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 (trente) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 2,50 mètres, et dont les toitures comportent un ou deux pans, de pente comprise entre 20 et 52°,
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UA : 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 remblais et les rez-de-chaussée surélevés :

Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ou les constituant (« taupinières ») ne sont pas autorisés.

- Les bardages de toute nature sont interdits à l'exception des bardages en bois, sauf pour les bâtiments annexes ou pour les dépendances agricoles pour lesquelles un bardage bois vertical pourra être autorisé.
- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans principaux et devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés sont autorisés. De plus, les toitures cintrées ainsi que les toitures plates (toitures terrasses) sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :

- des constructions ou installations d'intérêt collectif, dans le seul secteur UAc ;
 - des bâtiments publics, pour lesquelles la pente des toits n'est pas réglementée ;
 - des bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 6 du Titre 1) et des bâtiments agricoles qui devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 20°;
 - des bâtiments à usage d'activités liés à un process réalisé sur place, dans ce cas, la toiture devra avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 20° ;
 - à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
- Les couvertures des bâtiments principaux seront constituées de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni dispositifs utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).
 - Couleur des façades : L'utilisation de couleurs vives est interdite.
 - Les clôtures : La hauteur des clôtures de devra pas être supérieure à 1.50 m par rapport au niveau de la rue.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation (y compris dans le cas de réhabilitation ou de rénovation)</u>	
- Par maison individuelle	2 + 2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
- Par logement de moins de 2 pièces	1
- Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
- De plus, par tranche entamée de 150 m ² de Surface Hors Œuvre Nette	+ 2 espaces pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- Par chambre d'hôtel ou en gîte :	
• dans les secteurs UAa et UAb	1
• dans le secteur UAc	0,5
- Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dans le secteur UAc uniquement,</u>	
- Par tranche de 80 m ² de surface hors œuvre nette :	1
- De plus, pour l'ensemble de l'opération :	20 places, non couvertes, pour les visiteurs
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- Par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- Par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
- Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	1

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
- Pour 10 sièges	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Dans le cas d'opération d'aménagement (lotissement, association foncière urbaine, permis groupé...) ou de logements collectifs, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre de l'opération, situées à l'extérieur des bâtiments.

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

25 (vingt-cinq) % de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.7 dans les secteurs UAa et UAb. Il est fixé à 0.8 dans le secteur UAc.
- Toutefois, dans les secteurs UAa et UAb, et au-delà des 25 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, le COS est fixé à 0,3 sauf en cas d'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas modifier le volume existant de la construction et de ne pas entraîner une aggravation de la situation existante ; dans ce cas le COS reste limité à 0,5.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements scolaires, sanitaires ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Elle identifie les extensions récentes.

Elle comprend est divisée en quatre secteurs :

- un secteur **UBa**, contigu au bourg ancien,
- un secteur **UBb**, correspondant au secteur « Bancalis », en cours d'urbanisation,
- un secteur **UBc**, au Sud du bourg, correspondant essentiellement à des secteurs d'habitat collectif,
- un secteur **UBd**, à l'Est du bourg, correspondant à l'ancienne « Cité EDF », **de très faible densité.**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2UB :

Dans toute la zone :

- Les constructions ou installations à usage industriel,
- Les constructions ou installations à usage commercial ou artisanal,
- Les constructions ou installations à usage agricole,
- Les constructions ou installations à usage d'entrepôt commercial,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations classées,
- Les caravanes isolées,
- Les installations et stations de radio - téléphonie mobile,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol,

- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières, les étangs.

De plus, en secteur UBd,

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

Dans toute la zone :

- Les installations classées nécessaires ou liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus :

- **Dans les secteurs UBa et UBc :** Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de ferrailles, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- **Dans le secteur UBb :** Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées et associées à la réalisation du bâtiment d'habitation individuelle, et qu'ils n'excèdent pas 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

Dans le secteur UBd :

- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions à usage d'habitat existantes dans le secteur de zone,
- Les constructions à usage de garage, si elles sont liées aux besoins des constructions existantes dans le secteur de zone.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UB et 2UB sont admises sans condition particulière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

1. Accès

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

L'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

2. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée :
 - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - A la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les accès ou les chemins d'accès desservant les nouvelles constructions autorisées situées au-delà des 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, doivent avoir une largeur de 4 mètres (hors place de stationnement).

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie nouvelle publique ou privée, susceptible d'être ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres. Elle sera pourvue d'une chaussée d'emprise minimale de 5 (cinq) mètres, et d'au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 mètre (un mètre et cinquante centimètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux ponts et passerelles.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra être réalisée en impasse.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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 aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement 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 et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dans le secteur UBa :

1. Les bâtiments principaux doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes.
2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

3. Lorsqu'il n'existe pas d'alignement préexistant, les bâtiments principaux doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

4. les bâtiments annexes devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.

Dans le secteur UBb :

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans les secteurs UBc et UBd :

Les bâtiments devront être implantés à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières communes à l'ensemble de la zone UB :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le secteur UBa, aux constructions et installations à édifier à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,
- dans les secteurs UBb, UBc et UBd : à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, abri à bois...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 (trente) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 2,50 mètres, et dont les toitures comportent un ou deux pans, de pente comprise entre 30 et 52° qui peuvent s'implanter en retrait de la voie sous réserve d'aménager la partie avant de la construction,
- aux piscines non couvertes ou couvertes de panneaux coulissants,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1.50 mètre,
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Cas des fossés et des cours d'eau

- Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dans les secteurs UBa, UBc et UBd :

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

Toutefois, la construction sur la limite séparative latérale est autorisée :

- s'il existe un bâtiment édifié sur la limite séparative considérée la construction à édifier pourra s'implanter sur la limite séparative en respectant au maximum la même longueur de la construction préexistante.
- dans le cas de construction de maisons en bandes ou jumelées.
- **Dans le secteur de zone UBa** et dans les 25 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer sous réserve que la hauteur totale sur limite séparative latérale n'excède pas 3 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de 45° au dessus de cette hauteur.

En secteur UBb

Toute construction ou installation doit être édifiée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 (quatre) mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions des annexes ne dépassant pas 3 (trois) mètres de hauteur mesurée au droit de la limite séparative au niveau de la voirie. A compter de cette hauteur de 3 mètres, aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

La longueur des constructions des annexes ne doit pas être supérieure à 7 (sept) mètres si l'annexe est édifiée sur une limite séparative et à 12 (douze) mètres si elle est édifiée à l'angle de deux limites séparatives.

Dans toute la zone, le recul par rapport aux chemins piétons doit être au minimum 3 mètres.

Cas des fossés et des cours d'eau dans toute la zone UB

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Dispositions particulières communes à l'ensemble de la zone UB :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 m de la limite séparative.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance de 5 (cinq) mètres est imposée entre deux bâtiments principaux non jointifs pour des raisons de sécurité.

Article 9UB : Emprise au sol

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :

L'emprise au sol des immeubles collectifs est limitée à 50 (cinquante) % de la taille de l'unité foncière.

Dans le secteur UBd :

L'emprise au sol des immeubles ne devra pas excéder 300 m² (trois cents).

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau de combles habitables, sauf dans le cas de réalisation de logement(s) en duplex (logement s'étendant sur deux niveaux)

Dans les secteurs UBa, UBc et UBd :

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

Dans le secteur UBd, la hauteur maximale hors tout des garages ne pourra excéder 4 (quatre) mètres.

Dans les secteurs de zones UBa et Au-delà des 25 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer la hauteur maximale ne pourra excéder :

- 5 (cinq) mètres à l'égout de la toiture.
- 9 (neuf) mètres. au faîtage

Dans le secteur UBb :

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas modifier le volume existant et de ne pas entraîner une aggravation de la situation existante,
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre 1 – Article 5),
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées,

Article 11UB : 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 remblais et les rez-de-chaussée surélevés :

Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ou les constituant (« taupinières ») ne sont pas autorisés.

- Dans les secteurs UBa, UBc et UBd : Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 0.50 m (cinquante centimètres) le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.
- Dans le secteur UBb : Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1.50 m (un mètre et cinquante centimètres) le niveau moyen de la voie d'accès au droit du terrain.
- Les bardages de toute nature sont interdits, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels un bardage bois vertical pourra être autorisé.
- Les toitures des volumes principaux des bâtiments :
 - o Dans les secteurs UBa, et UBc : auront deux pans principaux et devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Les toitures-terrasses sont interdites, sauf dans le cas où elles sont d'une importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés sont autorisés.
 - Dans le secteur UBb : devront avoir des pentes comprises entre 40 et 55°.
 - Dans le secteur UBd, les toitures auront des pentes comprises entre 30 et 40°. Cette disposition ne s'applique pas aux garages, pour lesquels la pente des toits n'est pas réglementée.
- Dans l'ensemble de la zone :
 - o ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des bâtiments publics, pour lesquelles la pente des toits n'est pas réglementée, ni à l'aménagement, à la

transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

- o les dispositions générales relatives à la pente des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments à usage d'activités liés à un process réalisé sur place, dans ce cas, ils devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure ou égale à 20°.
- Les toitures des bâtiments annexes devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 20°.
- Les couvertures des toitures principales seront constituées de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni dispositifs utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).
- Couleur des façades : les couleurs vives sont interdites.
- Les clôtures seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale à feuillage caduc. Le long du domaine public : Les clôtures pleines sur domaine public sont interdites. Seuls les grillages, les dispositifs à claire-voie ou les haies végétales de moins de 1,50 m (un mètre et vingt centimètres) sont autorisés.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation (y compris réhabilitation ou de rénovation)</u>	
- Par maison individuelle	2 + 2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
- Par logement de moins de 2 pièces	1
- Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
- De plus, par tranche entamée de 150 m ² de Surface Hors Œuvre Nette	+ 2 espaces pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- Par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette	1

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- Par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
- Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
- Pour 10 sièges	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Dans le cas d'opération d'aménagement (lotissement, association foncière urbaine, permis groupé...) ou de logements collectifs, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre de l'opération.

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

25 (vingt-cinq) % de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir majoritairement parmi les espèces à feuilles caduques, ou des fruitiers à hautes tiges.

Lorsque les clôtures sont réalisées sous formes de haies vives, celles-ci devront être constituées majoritairement d'espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- à 0,5 dans les secteurs UBa et UBc,
- à 0,6 dans le secteur UBb.

- toutefois dans le secteur UBa et au-delà des 25 mètres comptés à partir de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, le C.O.S. est fixé à 0,3 sauf en cas d'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas modifier le volume existant et de ne pas entraîner une aggravation de la situation existante ; dans ce cas le COS reste limité à 0,5.

Il n'est pas fixé de C.O.S. en secteur UBd.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone **UC** est une zone urbaine déjà partiellement urbanisée où les services publics ou d'intérêt collectif existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axées sur les activités sportives, de loisirs, culturels et d'équipements publics.

Elle est divisée en deux secteurs :

- Le secteur **UCa** : au nord de la commune, dévolu aux installations de camping, de loisirs, de tourisme et à l'hébergement touristique ainsi qu'à ses dépendances. Elle comprend un sous-secteur **UCa1** correspondant aux installations nécessaires à un centre équestre.
- Le secteur **UCb** : identifiant les équipements publics (scolaires, sportifs et de loisirs) au sud de la commune.

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

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2UC :

Dans toute la zone UC :

- Les constructions ou installations à usage industriel, ou artisanal,
- Les constructions ou installations à usage de commerce,
- Les constructions ou installations à usage agricole,
- Les constructions ou installations à usage d'habitation,
- Les constructions ou installations à usage hôtelier,
- Les constructions ou installations destinées à l'hébergement touristique,
- Les installations et stations de radio-téléphonie mobile,
- Les installations classées,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les caravanes isolées,
- Les installations et travaux divers suivants :

- Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les carrières, les étangs.

De plus, sont interdits :

Dans le secteur UCa :

- Les logements de fonction ou de gardiennage,

Dans le secteur UCb :

- Les étangs et plans d'eau de baignade,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs.

Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

Dans toute la zone UC :

- Pour toutes les activités fonctionnant dans la zone (sauf en secteur UCa où elles demeurent interdites), les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière, sous réserve :
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité sportive ou de loisirs ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
 - Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, dans le secteur UCa, à l'exception du sous-secteur UCa1 :

- Les constructions ou installations à usage d'accueil touristique de type chalet en bois ou tipi, sous **réserve de ne pas comporter de fondation**,
- Les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement touristique et de loisirs,
- Les constructions ou installations commerciales ou de services liées à la restauration,

- Les installations liées au plan d'eau de baignade,
- Les installations liées à l'exploitation et au fonctionnement du camping,
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur de zone.

Dans le sous-secteur UCa1 ne sont autorisées que :

- Les constructions et installations liées à un centre équestre et à un manège équestre, hormis les constructions destinées au logement. Ces constructions sont adises sous réserve d'être implantées à plus de 200 mètres de la zone de baignage.
- Les bâtiments et installations destinées à abriter des animaux destinés aux seules activités de loisirs sous réserve d'être implantées à plus de 200 mètres de la zone de baignage.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UC et 2UC sont admises sans condition particulière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UC : Accès et voirie

1. Accès

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

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 (sept) mètres.

Article 4 UC : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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 aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement 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 et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 UC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dispositions générales

Dans le secteur UCa :

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins d'exploitation.

Dans le secteur UCb :

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 2 (deux) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins d'exploitation.

Dans toute la zone, par rapport aux cheminements piétons existants ou à créer : les bâtiments devront être implantés à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres de ces cheminements.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 m.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dispositions générales

Dans le secteur UCa :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Dans le secteur UCb :

Toute construction ou installation doit être édifiée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Implantation par rapport aux fossés et ruisseaux :

Dans toute la zone : tout point d'un bâtiment devra être situé à une distance au-moins égale à 6 (six) mètres des berges des fossés et cours d'eau.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,80 mètre.

Cas des fossés et des cours

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance d'au moins 5 (cinq) mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UC : Emprise au sol

L'emprise au sol des chalets est limitée à 40 (quarante) m².

Article 10 UC : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le secteur UCa :

La hauteur maximale hors tout ne pourra excéder 7 (sept) mètres.

La hauteur maximale hors tout des chalets est fixée à 5 (cinq) mètres.

Dans le secteur UCb :

Pour les constructions à **usage d'habitation** : la hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 8 (huit) mètres.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 (deux) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

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.

Dispositions particulières

Dans le secteur UCa :

- Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, sauf les parties de parement. Cette disposition ne s'applique pas aux chalets.
- Les chalets devront être recouverts de bardage en bois.
- La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à 0.50 mètre maximum (cinquante centimètres) au-dessus du terrain naturel avant travaux.
- Les façades en bardages métalliques sont interdites.
- Les toitures des bâtiments auront deux pans principaux et devront avoir des pentes comprises entre 35 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés sont autorisés. Les toitures-terrasses sont interdites, sauf dans le cas où elles sont d'une importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.
- L'utilisation de tôle pour les toitures est interdite.
- La hauteur des clôtures implantées le long du domaine public ne devra pas dépasser 2 (deux) mètres par rapport au niveau de la rue.
- Couleur des façades : les couleurs vives sont interdites.

Article 12 UC : 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
– Par logement	2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Par habitation de loisirs (chalet ou tipi par exemple)	1
– Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
– Par tranche de 33 m ² de surface hors oeuvre nette	1

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
– Les équipements exceptionnels qui ne sont 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.	
1. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
2. Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

25 (vingt-cinq) % de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir majoritairement parmi les espèces à feuilles caduques, ou des fruitiers à hautes tiges.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

Elle est destinée à accueillir des constructions axées sur les activités, travaux et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du Rhin canalisé.

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

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou de service,
- Les constructions ou installations à usage agricole,
- Les constructions ou installations à usage d'habitation,
- Les installations classées,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et stations de radio-téléphonie mobile,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - Les parcs d'attraction,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- Les constructions et installations liés et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du Rhin canalisé,
- Les dépôts de matériaux sablo-graveleux, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Accès et voirie

1. Accès

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

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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 aux réglementations en vigueur.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement 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 et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne soit édifié en bord de la voie publique existante, à modifier ou à créer, tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 12 (douze) mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1,50 mètre.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Disposition générale

Toute construction ou installation doit être édifiée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance d'au moins 5 (cinq) mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UE : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 (soixante) % de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 (deux) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages ou installations sportives,
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11 UE : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 UE : 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

25 (vingt-cinq) % de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir majoritairement parmi les espèces à feuilles caduques, ou des fruitiers à hautes tiges.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, sauf celles visées à l'article 2UX :

- Les constructions ou installations à usage de commerce,
- Les constructions ou installations à usage d'habitation,
- Les constructions ou installations à usage agricole,
- Les constructions ou installations à usage d'entrepôt commercial,
- Les lotissements ou installations à usage d'habitation,
- Les installations classées,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et stations de radio-téléphonie mobile,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les étangs,
- Les carrières.

Article 2UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les activités de commerce liées à une activité industrielle, artisanale ou de service fonctionnant dans la zone,
- Le stockage de matériaux sous réserve qu'il soit assuré dans les bâtiments de l'activité ou à l'arrière de la parcelle, dans les endroits non vus depuis les emprises publiques,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existant dans la zone, sous réserve de ne pas augmenter la Surface Hors Œuvre Nette existant à la date d'approbation du présent P.L.U.,
- Pour toutes les activités fonctionnant dans la zone, les logements de fonction à condition :
 - qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (sauf si des mesures de sécurité spécifiques l'interdisent)
 - que leur nombre soit limité à un par activité
 - que la SHON de chaque logement ne dépasse pas 200 m²
 - qu'ils ne constituent qu'une partie accessoire de l'ensemble de l'activité,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitations,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UX : Accès et voirie

1. Accès

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

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4,50 mètres (quatre mètres cinquante).

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres. La largeur minimale des trottoirs est fixée à 1,50 m.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UX : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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

Eaux pluviales :

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

En cas 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 et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UX : Caractéristiques des terrains

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance de 5 (cinq) mètres est imposée entre deux bâtiments principaux non jointifs.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Disposition générale

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1,50 mètre.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Disposition générale

Le bâtiment à construire doit être implanté de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Article 9UX : Emprise au sol

Disposition générale

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % (cinquante) de la superficie de l'unité foncière.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement ou à la surélévation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions (dans le respect des dispositions de l'article 10UX), pour lesquels l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ne devra pas être augmentée.

Article 10UX : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale **hors tout** ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que silos, ouvrages techniques...

Article 11UX : Aspect extérieur

Disposition générale

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

- Dans le cas d'édification d'un bâtiment destiné à recevoir un logement, cette construction devra présenter une unité d'aspect et de traitement architectural avec le volume d'activité auquel il est lié.
- Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, sauf les parties de parement.

- La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à 0.50 mètre maximum (cinquante centimètres) au-dessus du terrain naturel avant travaux.
- Couleurs des façades : les couleurs sont limitées à deux teintes dominantes (hors enseignes ou menuiseries). Les teintes vives sont interdites (hors menuiseries).
- L'utilisation de tôle pour les toitures est interdite.
- Enseignes : l'enseigne ne devra pas dépasser le niveau de l'acrotère.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 (deux) mètres par rapport au niveau de la rue.

Article 12UX : Stationnement des véhicules

1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (1)
<u>Logement</u>	
- Nombre de places par logement quelle qu'en soit la taille	2
<u>Bureaux ou services</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 25 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	1 place pour 5 sièges
<u>Autres équipements</u> : 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.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m ² .	

Article 13UX : 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 entretenus.

25 % (vingt cinq pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traité en espaces verts.

Il devra être planté UN arbre à haute tige pour SIX places de stationnement.


Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES À
URBANISER**



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU1

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

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

La zone IAU1 est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 IAU1 du présent règlement de zone et dans les Orientations d'Aménagement.

Elle est divisée en quatre secteurs

- Le secteur IAU1a, identifiant deux sites, l'un au sud du village, à l'est de la rue du Général de Gaulle, le second au nord de la rue d'Erstein,
- Le secteur IAU1b, correspondant à l'ouest du bourg, au sud de la Rue d'Osthouse,
- Le secteur IAU1c, correspondant à un secteur situé au sud-ouest du lotissement « Bancalis »,
- Le secteur IAUd situé au nord de la rue du Général Koenig.

Ces secteurs se distinguent notamment par leurs conditions d'urbanisation.

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

Article 1 IAU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 IAU1 ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement,
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de service,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations classées,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et stations de radio-téléphonie mobile,

- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
 - Les parcs d'attraction,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières, les étangs.

Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis à ces conditions lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

Article 2 IAU1 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 - Conditions de l'urbanisation

Dans le secteur IAU1a

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'opération(s) d'aménagement.

Il n'est pas fixé de superficie minimale par opération.

Dans les secteurs IAU1b et IAU1d :

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'opération(s) d'aménagement.

L'urbanisation de chacun des secteurs devra être réalisée d'un seul tenant.

Dans le secteur IAU1c :

L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements (réseaux d'eau et d'assainissement, voirie...). Il n'est pas fixé de superficie minimale par opération.

Dans toute la zone :

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

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les activités commerciales, artisanales ou de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou admise dans la zone,

- Les bâtiments annexes (dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² et la hauteur totale limitée à 3 (trois) mètres), à raison de UN bâtiment annexe par unité foncière,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU1 : Accès et voirie

1. Accès

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

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile comporteront des trottoirs de chaque côté de la voie, d'une largeur minimale de 1.50 m (un mètre cinquante).

Article 4 IAU1 : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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 aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Le branchement au réseau recueillant les eaux pluviales est obligatoire lorsque celui existe au droit de l'unité foncière.

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 et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés, lorsqu'ils sont enterrés sur le domaine public.

Article 5 IAU1 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 IAU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Disposition générale

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux constructions de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1,50 mètre ;

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Article 7 IAU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dispositions générales

A moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative, les bâtiments principaux doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit par rapport à la limite séparative la plus proche à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

L'implantation sur la limite séparative **latérale** n'est autorisée que pour une seule limite séparative latérale.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes qui peuvent s'implanter sur limite séparative ou être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 2 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- dans le cas de maisons en bandes ou jumelées.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Article 8 IAU1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance de 5 (cinq) mètres est imposée entre deux bâtiments principaux (hors bâtiment annexe) non jointifs.

Article 9 IAU1 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (y compris les bâtiments annexes tels que garages, abris de jardin...) ne devra pas excéder 40 % (quarante pour cent) de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 IAU1 : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir au droit de l'unité foncière.

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

La hauteur exprimée en niveaux ne pourra excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 seul niveau de combles habitables, sauf dans le cas de réalisation de logement(s) en duplex (logement s'étendant sur deux niveaux).

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes,
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11 IAU1 : 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 remblais et les rez-de-chaussée surélevés : Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 0.50 m (cinquante centimètres) le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux,
- Les bardages de toute nature sont interdits à l'exception des bardages bois verticaux,
- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans principaux et devront avoir des pentes comprises entre 40 et 52°. Les toits terrasses sont autorisés lorsqu'elles ne constituent qu'une partie peu importante du volume principal. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics,
- Couleur des façades : les couleurs vives sont interdites,
- Les couvertures des toitures principales seront composées de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires,

- Les clôtures seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale à feuillage caduc. Le long du domaine public : Les clôtures pleines sur domaine public sont interdites. Seuls les grillages, les dispositifs à claire-voie ou les haies végétales de moins de **1,50 m** (un mètre et vingt centimètres) sont autorisés.

Article 12 IAU1 : Stationnement des véhicules

1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

Chaque opération d'aménagement devra comporter un nombre de places de stationnement égal au nombre de logements créés par l'opération. Ces places, destinées aux visiteurs, seront situées en-dehors des parcelles affectées aux constructions.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
- Par maison individuelle	2+2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
- Par logement de moins de 2 pièces	1
- Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
- De plus de, par tranche entamée de 150m ² de Surface Hors Oeuvre Nette	+ 2 pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- Par tranche de 33 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- Par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1

<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
– Pour 10 sièges	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100m ² de surface hors œuvre net	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
– Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
– Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

De plus, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre chaque opération ou tranche d'opération.

Article 13 IAU1 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

30 % (trente pour cent) de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU1 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,6 pour les secteurs de zone IAU1a, IAU1b et IAU1c,
- 0,5 pour le secteur IAU1d,
- à 0.8 pour les équipements quelque soit le secteur.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics, aux équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers:

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX

La zone **IAUX** correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

La zone IAUX est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 IAUX du présent règlement de zone.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur **IAUXa**, situé au sud du bourg, à vocation essentiellement commerciale,
- le secteur **IAUXb**, situé à l'est de la zone UX, dont il constitue le prolongement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 IAUX ci-dessous,
- Les constructions à usage agricole,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et stations de radio-téléphonie mobile,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les étangs,
- Les carrières.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 IAUX ci-dessous.

Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis à ces conditions lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

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

2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement.

Chaque opération doit porter :

- sur **l'ensemble de la zone** dans le secteur **IAUXa**,
- sur un terrain d'une superficie minimale **1.00 ha** (10.000 m²) dans le secteur **IAUXb**,

sauf celle achevant l'urbanisation de la zone.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives du secteur de zone IAUXb ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement ultérieur cohérent du secteur de zone concerné.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les activités de commerce liées à une activité industrielle ou artisanale fonctionnant dans la zone, dans le seul secteur IAUXb,
- pour toutes les activités fonctionnant dans la zone, les logements de fonction à condition :
 - qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (sauf mesures de sécurité spécifiques)
 - que leur nombre soit limité à un par activité
 - que la SHON du logement ne dépasse pas 100 m²
- les entrepôts liés à une activité existante ou admise dans la zone,
- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitations,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les dépôts de déchets à conditions qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- l'aménagement, l'adaptation et la création d'infrastructures routières,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, **dans le secteur IAUXa**, sont admises :

- les constructions à usage de bureaux ou services, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment commercial. Cette disposition ne s'applique pas aux stations de distribution de carburant qui seront implantées en retrait des constructions de bureaux ou de services,
- les entrepôts liés à une activité existante ou admise dans la zone,
- les installations de dépôt ou de vente de carburants liquides et gazeux conformes aux dispositions réglementaires en vigueur autres que celles d'urbanisme (établissements classés, règlement sanitaire départemental), ainsi que les stations de lavage de véhicules, à condition qu'elles soient implantées à plus de 60 (soixante) mètres du carrefour à créer et de la limite Nord de la zone,
- les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations admises dans la zone,
- les aires de stationnement liées à une activité fonctionnant dans la zone,
- le stationnement des chariots,
- les aires de livraison, à condition qu'elles soient situées en façade Est de la zone,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- l'aménagement, l'adaptation et la création d'infrastructures routières, de voirie nécessaire à l'activité agricole, et de chemins piétons ou cyclistes,
- les espaces prévus pour les aménagements paysagers au plan de règlement pourront être traversés uniquement par des chemins piétons ou cyclistes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUX : Accès et voirie

1. Accès

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

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers de la voie publique et de celui des usagers de ces accès.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4,50 mètres (quatre mètres cinquante).

Dans le secteur IAUXa :

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers de la voie publique et de celui des usagers de ces accès.

La desserte de la zone en bordure de la RD 468 se fera par un accès unique depuis la voirie départementale, tout autre accès direct étant interdit. Par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie, en fonction

de sa position, de sa configuration (distances de visibilité et vitesses d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.

A l'intérieur de la zone, les accès des poids lourds aux aires de livraison et ceux des véhicules légers aux aires de stationnement devront être séparés et devront prendre appui sur la voie d'accès à créer au sud de la zone, à partir du carrefour giratoire d'accès.

Dans le secteur IAUXb :

L'accès au secteur depuis les routes départementales se fera par les emplacements réservés inscrits au plan et/ou par un accès aménagé à partir du carrefour RD 20/RD 320, l'accès direct des riverains sur la voirie départementale étant interdit.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Dans le secteur IAUXa :

Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise minimum de 11 (onze) mètres (à l'exception des voies piétonnes, cyclables ou à usage agricole).

Les voies nouvelles doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux voiries en attente.

L'opération devra prévoir un **liaisonnement cycliste** à travers la zone, vers les quartiers d'habitation et le centre du village.

Le projet d'aménagement pourra assurer le rétablissement du chemin permettant l'accès aux parcelles agricoles en cas de besoin pour la profession agricole.

Dans le secteur IAUXb :

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres. La largeur minimale des trottoirs est fixée à 1,50 m.

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

Article 4 IAUX : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

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

Assainissement

Dans le secteur IAUXa :

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation 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.

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

Tout bâtiment ou toute installation doit assurer le recueil, le stockage et la dépollution de ses eaux pluviales.

Dans le secteur IAUXb :

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles:

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

Eaux pluviales :

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

En cas 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 et à l'opération.

Tout bâtiment ou toute installation doit assurer le recueil, le stockage et la dépollution de ses eaux pluviales.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 IAUX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dans le secteur IAUXa, sauf dispositions contraires figurant au plan :

Par rapport à la RD 468 : Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 25 (vingt-cinq) mètres de la limite d'emprise de la RD 468.

Par rapport aux autres voies : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 (dix) mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Par rapport au carrefour giratoire : Les installations de dépôt ou de vente de carburants liquides et gazeux ainsi que la station de lavage doivent être implantées à une distance minimale de 60 (soixante) mètres de la limite d'emprise du carrefour giratoire à créer.

Dans le secteur IAUXb

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières, dans l'ensemble dans la zone

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 telles que poste de transformation électrique, qui devront toutefois respecter une distance minimale de 1,50 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dans le secteur IAUXa, sauf dispositions contraires figurant au plan :

Tout point d'un bâtiment ou toute installation doit être situé à plus de 12 (douze) mètres de la limite séparative.

Les installations liées à la station service et à la station de lavage devront être implantées à plus de 60 (soixante) mètres des limites nord de la zone IAUXa, de préférence au sud de la zone IAUXa.

Dans le secteur IAUXb :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance à 3 (trois) mètres.

Dispositions particulières communes à l'ensemble de la zone

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 m de la limite séparative.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan :

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance d'au moins 5 (cinq) mètres entre deux constructions est exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

Dans le secteur IAUXa

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % (cinquante) de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur IAUXb

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % (soixante) de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 IAUX : Hauteur des constructions

Disposition générale

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le secteur IAUXa

Tout point de la construction ne pourra dépasser une hauteur de 7 (sept) mètres hors tout mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur la route départementale n° 468.

Dans la zone IAUXb

La hauteur maximale hors tout ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux éléments architecturaux ponctuels des constructions,
- aux ouvrages techniques, pour des dépassements ponctuels des limites de hauteur,

- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées ...

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.

2. Dispositions particulières

Dans le secteur IAUXa

1 - Couleur des façades

Les couleurs sont limitées à deux teintes dominantes (hors enseignes ou menuiseries). Les teintes vives sont interdites (hors menuiseries).

2 – Matériaux

L'ensemble de la zone (les bâtiments ainsi que les installations connexes, telles que station de lavage, station service, points de rassemblement des chariots) sera traité dans un souci d'homogénéité architecturale.

L'utilisation de tôle et de plaques métalliques visibles pour les toitures est proscrite. Les supports de couverture en tôle sont toutefois admis sous réserve d'être bien intégrés.

Les façades en bardage métallique sont interdites.

3 – Toitures

L'aspect des toitures devra rappeler celui des constructions traditionnelles, à savoir un corps de bâtiment coiffé d'une toiture en pente. Dans tous les cas, la couverture du bâtiment principal devra être constituée d'au moins un pan de toiture situé en égout des façades verticales et dont la pente respectera celle des constructions traditionnelles.

L'arrière de ce pan de toit pourra être traité de façon plus libre, en veillant toutefois à préserver la structure extérieure, visible depuis la zone. Cf. schéma ci-après.

Les pans de toitures peuvent être interrompus ponctuellement par des volumes secondaires (lucarnes, pignons et pans de façades verticaux). La longueur de ces éléments ne doit pas dépasser 25 % de la longueur de la façade dans laquelle ils s'imbriquent.

4 – Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 (deux) mètres par rapport au niveau de la rue. Les clôtures seront composées d'un grillage de teinte identique à celle de la façade, dissimulé par un rideau végétal.

5 – Enseignes

L'enseigne ne devra pas dépasser le niveau de l'acrotère.

D'une façon générale, la cohérence de l'ensemble de la signalétique devra être assurée.

Dans le secteur IAUXb

1 - Couleur des façades

Les couleurs sont limitées à deux teintes dominantes (hors enseignes ou menuiseries). Les teintes vives sont interdites (hors menuiseries).

2 – Matériaux

L'utilisation de tôle pour les toitures est proscrite.

3 – Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 (deux) mètres par rapport au niveau de la rue. Les clôtures seront composées d'un grillage de teinte identique à celle de la façade, dissimulé par un rideau végétal.

4 – Enseignes

L'enseigne ne devra pas dépasser le niveau de l'acrotère.

D'une façon générale, la cohérence de l'ensemble de la signalétique devra être assurée.

Article 12 IAUX : Stationnement des véhicules

1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Normes de stationnement

Dans le secteur IAUXa

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 25 m ² de surface de vente	1 place (*)
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services</u> - par tranche 33 m ² de SHON	1 place (*)
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> - par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	1 place (*)
Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Normes de stationnementDans le secteur IAUXa

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 25 m ² de surface de vente	1 place (*)
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services</u> - par tranche 33 m ² de SHON	1 place (*)
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> - par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	1 place (*)
Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Dans le secteur IAUXb

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (1)
<u>Logement</u> - Nombre de places par logement quelle qu'en soit la taille	2
<u>Bureaux ou services</u> - par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités (2)</u> - par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u> - par tranche de 100 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 25 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	1 place p. 5 sièges
<u>Autres équipements</u> : 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.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m ² .	

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

Dans le secteur IAUXa :

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées ou plantées.
2. 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière devront être traités en espaces verts. Ces espaces devront obligatoirement comprendre, et **ce conformément au plan de règlement** :
 - des haies vives denses d'une profondeur minimale de 6 (six) mètres qui devront être plantées le long des limites Nord et Est de la zone NAX, sauf pour les espaces nécessaires au passage des cheminements piétons ou cyclistes,
 - des bandes de plantations ainsi qu'un parterre en pelouse qui devront être prévus le long de la RD 468, hors voie d'accès, ainsi que le long de la limite nord de la zone,
 - Il devra être planté un arbre de haute tige pour 6 (six) places de stationnement, en proximité immédiates des aires consacrées au stationnement.

Les plantations sont à choisir parmi les essences listées ci-après :

<p style="text-align: center;"><u>ARBRES</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Tilleul à petite feuille (20-35m)- Frêne- Charme- Peuplier noir- Merisiers (fruit) <p style="text-align: center;"><u>HAIE NATURELLE</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Arbustes</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Viorne lantane- Epine noire- Aubépine	<p style="text-align: center;"><u>Arbustes (suite)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Eglantier- Noisetier- Pommier sauvage- Merisier à grappe- Clématite <p style="text-align: center;"><u>Arbres</u></p> <p>Charme Erables champêtres Tilleul à petites feuilles</p> <p style="text-align: center;"><u>HAIE STRUCTUREE</u></p> <p>Charmille dense et taillée Cornouiller sanguin</p>	<p style="text-align: center;"><u>FRUITIER</u></p> <p>Prunus avium Malus</p>
--	--	---

Dans le secteur IAUXb :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

20 % (vingt pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devront être traités en espaces verts.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU1

La zone **IIAU1** est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future principalement pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation. Des activités artisanales, des commerces et des services pourront également y être admises.

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du P.L.U., **dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.**

Elle comporte un secteur de zone **IIAU1a**, identifiant les exploitations existantes implantées en bordure du tissu ancien.

Une étude environnementale doit être réalisée avant ouverture à urbanisation afin de vérifier la non présence d'espèces protégées.

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

Article 1 IIAU1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 IIAU1.

Article 2 IIAU1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone :

- la réalisation de clôtures liées à l'activité agricole,
- l'aménagement et de l'entretien des voiries existantes,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de la zone,
- les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacement réservé,
- les nouvelles lignes aériennes de transport d'énergie électrique nécessaires à la desserte des constructions et installations admises dans la zone et de celles admises dans les zones voisines,
- l'aménagement ou la reconstruction des lignes aériennes de transport d'énergie électrique existantes,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, dans le secteur IIAU1a :

- l'aménagement, la transformation et de l'extension mesurée des exploitations agricoles existantes dans le secteur de zone à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
- La création de nouveaux bâtiments sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une mise aux normes des activités existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 IIAU1 à 5 IIAU1

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

Article 6 IIAU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Disposition générale

Les bâtiments devront être implantés à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1,50 mètre.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Article 7 IIAU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Disposition générale :

Dans toute la zone, sauf en secteur IIAU1a :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.

Dans le secteur IIAU1a :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 4 (quatre) mètres.

Cas des fossés et des cours d'eau :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Disposition particulière :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,80 mètre.

Article 8 IIAU1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Dans le secteur IIAU1a : Une distance d'au moins 5 (cinq) mètres entre deux bâtiments est exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 IIAU1 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IIAU1 : Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout du toit des **constructions à usage d'habitation** ne pourra excéder 6 (six) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

La hauteur maximale au faîtage des **constructions à usage agricole** ne pourra excéder 10 (dix) mètres. La hauteur des **silos** ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à usage agricole tels que silos, silos-tour, séchoirs, etc...

Article 11 IIAU1 : 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 au secteur IIAU1a :

- L'ensemble bâti formé par les bâtiments (y compris d'habitation) ainsi que par les installations connexes, telles que hangars, bâtiments d'exploitation, ...) sera traité dans un souci **d'homogénéité d'aspect**, tant par les matériaux utilisés que par les couleurs, y compris pour les toitures,
- La hauteur des remblais est limitée à un mètre maximum au-dessus du terrain naturel avant travaux,
- Les **abris de stockage et les hangars** devront être recouverts d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages **métalliques** seront d'aspect mat ;
- Les **couvertures** seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires ;
- **Couleur des façades** : les couleurs vives sont interdites.

Article 12 IIAU1 : Stationnement

1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

2. Normes de stationnement

Il devra être prévu

- 2 (deux) places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par chambre en gîte.

Article 13 IIAU1 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans le secteur IIAU1a :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

30 % (trente pour cent) de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAU1 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX

La zone **IIAUX** est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à vocation économique, ainsi que les constructions, installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

Une étude environnementale doit être réalisée avant ouverture à urbanisation afin de vérifier la non présence d'espèces protégées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IIAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 IIAUX.

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

Dans toute la zone :

- la réalisation de clôtures liées à l'activité agricole,
- l'aménagement et de l'entretien des voiries existantes,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de la zone,
- les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacement réservé,
- les nouvelles lignes aériennes de transport d'énergie électrique nécessaires à la desserte des constructions et installations admises dans la zone et de celles admises dans les zones voisines,
- l'aménagement ou la reconstruction des lignes aériennes de transport d'énergie électrique existantes,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 IIAUX à 5 IIAUX

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 12 (douze) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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 telles que poste de transformation électrique, qui devront toutefois respecter une distance minimale de 1,50 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance minimale de 0.80 m de la limite séparative.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan :

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance d'au moins 5 (cinq) mètres entre deux constructions est exigée pour des raisons de sécurité.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Article 9 IIAUX : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % (soixante) de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 IIAUX : Hauteur des constructions

Disposition générale

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale **hors tout** ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux éléments architecturaux ponctuels des constructions,
- aux ouvrages techniques, pour des dépassements ponctuels des limites de hauteur,
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11 IIAUX : 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.

2. Dispositions particulières

1 - Couleur des façades

Les couleurs sont limitées à deux teintes dominantes (hors enseignes ou menuiseries). Les teintes vives sont interdites (hors menuiseries).

2 – Matériaux

L'utilisation de tôle pour les toitures est proscrite.

Les façades en bardage métallique sont interdites.

3 – Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 (deux) mètres par rapport au niveau de la rue. Les clôtures seront composées d'un grillage de teinte identique à celle de la façade, dissimulé par un rideau végétal.

4 – Enseignes

L'enseigne ne devra pas dépasser le niveau de l'acrotère.

D'une façon générale, la cohérence de l'ensemble de la signalétique devra être assurée.

Article 12 IIAUX : Stationnement des véhicules

1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (1)
<u>Logement</u>	
- Nombre de places par logement quelle qu'en soit la taille	2
<u>Bureaux ou services</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 25 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	1 place p. 5 sièges
<p><u>Autres équipements</u> : 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.</p>	
<p>(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m².</p>	

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

20 % (vingt pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devront être traités en espaces verts.


Les plantations réalisées en bordure de voie seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**TITRE IV - DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**



La zone **A** correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** comporte le secteur **Aa** correspondant au périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable.

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

De plus, dans le secteur **Aa** sont notamment interdit :

- les installations de dépôts d'ordures,
- les carrières et les gravières,
- les installations d'épuration d'eaux usées domestiques et industrielles,
- l'implantation de canalisations de produits liquides toxiques,
- les stockages d'hydrocarbures,
- l'ouverture ou le remblaiement d'excavations,
- la construction de voies de communication.

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

Dans la zone **A** à l'exception du secteur de zone **Aa** :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles, dès lors qu'elles sont situées à plus de 100 (cent) mètres des limites des zones **UA**, **UB**, **UX**, **IAU1**, **IIAU**, **IAUX** et **IIAUX**. Toutefois, les nouvelles constructions et extensions des exploitations existantes à la date d'approbation du PLU sont admises sur site (à moins de 100 mètres des limites définies ci avant) sous réserve de ne pas se rapprocher des zones **UA**, **UB**, **UX**, **IAU1**, **IIAU**, **IAUX** et **IIAUX**,
- les constructions ou installations à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. La superficie cumulée des logements d'une même exploitation ne pourra excéder 200 (deux cents) mètres carrés de Surface Hors Œuvre Nette. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants,
- les gîtes liés aux exploitations agricoles implantées dans la zone,
- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U., et sous réserve qu'elle ne crée pas de logements supplémentaire,

- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les constructions, travaux et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du Canal du Rhône au Rhin,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public,
- la création de voirie nouvelle,
- les clôtures liées à l'activité agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

1. Accès

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

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

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

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement 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 et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Disposition générale

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 15 (quinze) mètres de l'axe des voies publiques et des chemins d'exploitation.

De plus :

- Par rapport aux routes départementales 468 et 131, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies,
- Par rapport aux cours d'eau et fossés, les constructions devront respecter un recul de 10 (dix) mètres des berges. Cette disposition ne s'applique pas aux infrastructures d'assainissement,
- Par rapport au canal du Rhône, les constructions devront respecter un recul de 40 (quarante) mètres de l'axe du canal,
- Par rapport aux canalisations de gaz, sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou toute installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 (dix) mètres des canalisations de transport de gaz.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul de 1,50 mètre.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 4 (quatre) mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance minimal de 0,80 mètre de la limite séparative.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance d'au moins 5 (cinq) mètres entre deux bâtiments est exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout du toit des **constructions à usage d'habitation** ne pourra excéder 6 (six) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

La hauteur maximale au faîtage des **constructions à usage agricole** ne pourra excéder 10 (dix) mètres. La hauteur des silos ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à usage agricole tels que silos, silos-tour, séchoirs, etc...

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

- L'ensemble bâti formé par les bâtiments (y compris d'habitation) ainsi que par les installations connexes, telles que hangars, bâtiments d'exploitation, ...) sera traité dans un souci **d'homogénéité d'aspect**, tant par les matériaux utilisés que par les couleurs, y compris pour les toitures,
- La hauteur des remblais est limitée à un mètre maximum au-dessus du terrain naturel avant travaux,
- Les **abris de stockage et les hangars** devront être recouverts d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages **métalliques** seront d'aspect mat,
- Les **couvertures** seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires,
- **Couleur des façades** : les couleurs vives sont interdites,
- **Les clôtures** éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles.

Article 12 A : Stationnement

1. 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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

2. Normes de stationnement

Il devra être prévu

- 2 (deux) places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre en gîte.

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

Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

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

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de règlement sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES 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**



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 est composée de trois secteurs :

- Le secteur **Nfp** identifiant les forêts de protection,
- Le secteur **NI**, identifiant des poches « urbanisées » à vocation d'accueil touristique, peu dense,
- Le secteur **Ng**, correspondant à la carrière en cours d'exploitation. Celui-ci est divisé en deux sous-secteurs, Ng1 (destiné à recevoir les installations de traitement de carrière, sablière...) et Ng2 (correspondant à la carrière existante et à son extension).

La zone **N** comporte également des secteurs de protection de captage d'eau, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement.

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

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U., et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaire,
- Les aménagements et travaux nécessaires à la protection des crues,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du canal du Rhône au Rhin,
- Les travaux et installations liés au trafic fluvial et les interventions de toute nature nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques du Rhin,
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'exploitation forestière,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus :

En secteur Ng, sont autorisés :

- **Dans le sous-secteur Ng1** : les seules installations de traitement liées et nécessaires aux installations existantes dans le sous-secteur Ng2,
- **Dans le seul sous-secteur Ng2** : l'ouverture et l'extension de carrières, sablières, étangs ou gravières, ainsi que leurs installations connexes, sous réserve de respecter les reculs mentionnés au plan de règlement et le projet de réaménagement défini avec la commune,

En secteur NI, sont autorisés :

- La création de parcours de santé,
- La création d'itinéraires ou de pistes cyclables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

1. Accès

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

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

De plus, dans le secteur Ng :

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 924 pour le chargement et le transport des matériaux extraits de la gravière limitrophe.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Tous rejets dans les cours d'eau et fossés sont interdits.

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement 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 et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Disposition générale

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 15 (quinze) mètres de l'axe des voies publiques et des chemins d'exploitation.

Par ailleurs, **dans le secteur Ng** : tout nouvel étang ou gravière devra respecter les reculs d'implantation figurant au plan de règlement, en particulier :

- 50 mètres le long du Muehlbach au Sud Est de la zone Ng,
- 20 mètres le long du fossé qui longe la limite au sud ouest de la zone Ng,
- 20 mètres le long du ruisseau, le Hanfgraben, situé à la limite sud ouest de la zone d'extension,
- 40 mètres par rapport à la RD 924,
- 10 mètres par rapport au chemin d'exploitation qui longe la limite sud de la zone.

De plus :

- Par rapport aux routes départementales 468 et 131, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies,
- Par rapport aux cours d'eau et fossés, les constructions devront respecter un recul de 10 (dix) mètres des berges,
- Par rapport au canal du Rhône, les constructions devront respecter un recul de 40 (quarante) mètres de l'axe du canal,
- Par rapport aux canalisations de gaz, sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou toute installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 (dix) mètres des canalisations de transport de gaz.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1,50 mètre.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

1. Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 5 (cinq) mètres par rapport aux limites séparatives.
2. 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 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

Cas des fossés et des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres entre deux bâtiments est exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 N : Hauteur des constructions

En secteur NI : La hauteur des extensions ou aménagements des bâtiments existants ne devra pas dépasser le faîtage de celle de la construction d'origine.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

En secteur NI :

- les extensions des constructions existantes devront être réalisés dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le bâtiment d'origine.
- Les pentes des toits présenteront les mêmes pentes que celles des bâtiments existants.

En secteur Ng :

- Les clôtures implantées en limite de secteur de zone Ng devront être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 05/05/2006.

Article 12 N : 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.

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

Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de règlement sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.