



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

KESKASTEL

REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION n°3

Approbation du PLU le 18/06/2009
Modification n°1 le 20/08/2012
Révision simplifiée n°1 le 20/08/2012
Modification n°2 le 25/07/2014
Modification simplifiée n°1 le 16/12/2014

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal date du 16/02/2022,

A Keskastel,

le Maire,
Gabriel GLATH



atip

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Keskastel.

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

- I Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :
- 1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
 - 2) Les articles L.111-1-1, L.1222-1 et R.1222-5 du Code de l'Urbanisme imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).
 - 3) Les articles L. 111-8, L. L. 111-9 et L. 111-10 L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
 - 4) L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux constructions et installations à proximité des routes et autoroutes, le long des voies suivantes : RD 1061
 - 5) Les cinq derniers alinéas de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme visant la réalisation des aires de stationnement.
 - 6) Les articles L.123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
 - 7) L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.
 - 8) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

- II Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :
- 1) les servitudes d'utilité publique (articles L.123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R. 126-3 du Code de l'Urbanisme).
 - 2) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.
 - 3) L'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

- la zone UA, qui comprend les secteurs UAa, UAb et UAc,
- la zone UX, qui comprend les secteurs UXa, UXf, UXz et UXza
- la zone UL.

Les zones à urbaniser

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

- la zone IAU, qui comprend les secteurs IAUa et IAUz,
- la zone IIAU, qui comprend les secteurs IIAUa et IIAUz (dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU),

La zone agricole avec ses secteurs

La zone agricole est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Cette zone, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement comprend les secteurs Aa, Ab et Av.

La zone naturelle et forestière avec ses secteurs

La zone naturelle est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

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

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés sur ces documents.

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, s'ils existent, sont repérés aux documents graphiques.

Les secteurs de risques naturels :

Les secteurs de risques naturels sont repérés aux documents graphiques (zone bleue du PPRI de la Sarre).

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique

- ♦ aux Occupations et Utilisations du Sol (O.U.S.) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- ♦ à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas ces OUS sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Définitions

♦ Emprises publiques et voies

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

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

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

- ♦ **Limite séparative latérale**

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

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

- ♦ **Accès et voirie**

L'accès

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

La voirie

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

Les voies publiques ou privées :

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

Les chemins de desserte interne :

Ils ont pour caractéristique de se situer sur le terrain de construction, et pour fonction de desservir la ou les constructions et installations diverses. Ils doivent assurer la circulation automobile, depuis l'accès jusqu'à la limite de l'espace réservé au stationnement des véhicules (parc de stationnement ouvert et/ou garage), porte de garage exclue.

- ♦ **Bâtiments annexes**

Sont définis comme bâtiments annexes les bâtiments de faibles dimensions (limités en hauteur et en surface) n'ayant pas d'usage d'habitation (comme par exemple des garages ou abris de jardin)

- ♦ **Assainissement** (Voir le zonage d'assainissement pour connaître précisément les obligations sur la commune).

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

Les eaux industrielles : Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique, les eaux non assimilables à un usage domestique et autre que pluviales.

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

Les eaux souterraines de source, de nappe et de drainage ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Assainissement collectif de type séparatif : les eaux pluviales sont collectées par un réseau ; les eaux usées sont collectées dans un autre réseau.

Assainissement collectif de type unitaire : les eaux pluviales et les eaux usées sont collectées dans un même réseau.

Assainissement non collectif : il n'existe pas de collecteur.

Les eaux usées domestiques devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant mise en place.

Ces dispositifs sont généralement constitués d'une fosse toutes-eaux assurant un prétraitement, et d'un dispositif d'infiltration par le sol ou des matériaux filtrants qui assure l'épuration des effluents et leur évacuation dans le sous-sol.

Article 7 : Les orientations d'aménagement

L'article L.123-1 du code de l'Urbanisme stipule que « le plan local d'urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Des orientations concernant la création de liaison piétons-cycles pour favoriser l'amélioration des déplacements et la sécurisation des piétons et cyclistes à Keskastel sont établies au présent plan local d'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Règlement applicable à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone correspondant à des secteurs principalement à usage d'habitat 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 divisée en 3 secteurs de zone :

- Le secteur UAa correspond au centre ancien,
- Le secteur UAb correspond aux extensions spontanées,
- Le secteur UAc correspond aux quartiers réalisés sous formes organisées.

Une partie de la zone se situe dans le PPRI de la SARRE, annexé au présent PLU, et devra en respecter les prescriptions.

Une partie de la zone UAa est située en zone bleue du PPRI de la vallée de la Sarre ; le secteur concerné (parking de la place des fêtes) est identifié au plan de règlement par une trame spécifique (secteur de risques naturels).

Application de l'article R 123.10.1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction ou, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la présente zone s'appliqueront à chaque terrain issu de la division.

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

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- 1.2.** Les constructions ou installations nouvelles types entrepôts commerciaux.
- 1.3.** Les constructions, installations ou extensions nouvelles à usage agricole.
- 1.4.** Les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping, les terrains aménagés de caravanage.
- 1.5.** Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attraction,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements des sols,
 - terrains de sports collectifs ouverts au public.
- 1.6.** Les habitations légères de loisirs.
- 1.7.** L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- 1.8.** Les constructions et installations, le changement d'affectation, l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes, s'ils présentent un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.9.** Dans le secteur soumis au risque inondation : toute construction ou installation autre que celle visée à l'article 2UAa.

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

- 2.1.** Les aires de stationnement à condition qu'elles soient dédiées à un usage collectif ou de desserte des équipements publics.
- 2.2.** L'édification des clôtures et la démolition conformément aux articles R 421-12 et R 421-28.
- 2.3.** Dans le secteur soumis au risque inondation : les constructions et installations ne pourront être admises que sous réserve du respect des dispositions de la zone bleue du PPRI de la vallée de la Sarre.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public (dans le cas où ce n'est pas une voie en impasse) est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 8 mètres si circulation à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Largeur minimale d'emprise de 5 mètres si circulation à sens unique avec une chaussée de 3.5 mètres minimum.

3.1.3. Les voies en impasse sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Leur longueur est limitée à 120 mètres, y compris le dispositif de retournement.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée parfaitement praticable, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et à condition que les caractéristiques de ces voies permettent la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le permis de construire peut être délivré sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

➤ Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE SEPARATIF

Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans le réseau EAUX USEES.

Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Ces eaux seront rejetées dans le réseau EAUX USEES après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Les eaux pluviales seront impérativement rejetées dans le réseau EAUX PLUVIALES ; leur rejet pourra être soumis à des prescriptions (qualitatives et/ou quantitatives).

Les eaux souterraines, si elles doivent être rejetées, le seront impérativement dans le réseau EAUX PLUVIALES.

➤ Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE

Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Elles seront rejetées après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain. Le déversement des eaux pluviales vers

le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

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

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.

➤ **Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées existant, les constructions doivent diriger leurs eaux usées domestiques vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

En vertu de l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire assure l'entretien régulier et qu'il fait périodiquement vidanger, afin d'en garantir le bon fonctionnement.

4.3. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques existantes sont aériennes, les branchements privés seront réalisés en technique aéro souterraine.

Les extensions de réseaux seront réalisées en souterrain exclusivement.

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont les suivantes :

I. Cas des voies routières

6.1. En secteur UAa

6.1.1. **En cas d'existence d'une ligne de continuité du bâti**, toute construction, reconstruction, réhabilitation, ou transformation d'un bâti doit maintenir la continuité existante.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites. Les références à prendre en termes d'alignement sont les points des bâtiments situés sur les limites latérales ou les plus proches de celles-ci. Un bâtiment hors alignement ne peut servir de référence.

6.1.2. **Dans le cas de la non existence d'une ligne de continuité du bâti** : la façade sur rue des bâtiments sera implantée entre 0 et 5 mètres de la limite de l'emprise publique.

6.1.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments situés en seconde ligne.

6.2. En secteur UAb

6.2.1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique et/ou privée des constructions doit se situer entre 3 et 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

6.2.2. En cas de réhabilitation ou de transformation, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique et/ou privée des constructions doit se situer dans la continuité de la façade existante ou à 3 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.

6.2.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments situés en seconde ligne.

6.3. En secteur UAc

Toute construction sera implantée à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.4. Dans la totalité de la zone

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au-moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

II. Cas des lignes électriques

- 6.5.** Les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront respecter les règles de sécurité notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

III. Cas des cours d'eau

- 6.6.** 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.

Cette disposition ne concerne pas les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du cours d'eau, ainsi que les installations nécessitant la proximité immédiate de l'eau (pontons, débarcadères).

IV. Cas de la voie ferrée

- 6.6.** Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

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

7.1. En secteur UAa

- 7.1.1.** Dans le cas de préexistence d'une implantation en ordre continu (existence d'au moins un bâtiment sur parcelle limitrophe) et lorsque l'on se situe en première ligne :

Toute construction, reconstruction, modification et réhabilitation située en première ligne, doit être implantée en respectant l'un ou l'autre des points suivants :

- le volume principal doit être implanté en ordre continu (recherche de continuité de façade) d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- le volume principal doit être implanté sur l'une des limites séparatives latérales, la continuité à l'autre limite séparative latérale devant être assurée par un bâtiment annexe, un mur ou un porche, d'au moins 2,50 mètres de hauteur.

- 7.1.2.** En absence d'ordre continu et lorsque l'on se situe en première ligne :

Toute construction, reconstruction, modification et réhabilitation doit être implantée en respectant l'un ou l'autre des points suivants :

- le volume principal doit être implanté sur l'une des limites séparatives latérales ;
 - 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 mètres.
- 7.1.3 Toute construction principale devra respecter un recul de 20 mètres à partir de l'emprise de l'emplacement réservé A1 correspondant à la limite d'emprise du cimetière et de son extension projetée (cimetière situé rue de la Paix).

7.2. En secteur UAb

- 7.2.1. La construction d'un bâtiment sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans le cas où sa hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres. Dans le cas contraire, 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 mètres.
- 7.2.2. En cas de reconstruction, réhabilitation, modification d'une construction mitoyenne, cette mitoyenneté doit être préservée dans l'objectif du maintien de la continuité bâtie :
- soit par un volume principal implanté en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
 - soit par un volume principal implanté sur l'une des limites séparatives dont la continuité jusqu'à l'autre limite séparative est assurée par un bâtiment annexe, un mur ou un porche.
- 7.2.3. Toute construction principale devra respecter un recul de 20 mètres à partir de l'emprise de l'emplacement réservé A1 correspondant à la limite d'emprise du cimetière et de son extension projetée (cimetière situé rue de la Paix).

7.3. En secteur UAc

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 trois mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à trois mètres cinquante quelle que soit la limite séparative.

7.4. Dans la totalité de la zone

- 7.4.1. Toute construction située en seconde ligne doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions en seconde ligne peuvent s'implanter sur limites séparatives en respectant l'un des points suivants :

- en cas où la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3,5 mètres,
 - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes,
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la parcelle voisine.
- 7.4.2. Les constructions d'intérêt collectif peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.
- 7.4.3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

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

- 8.1. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.
- 8.2. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
- 8.3. Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, ...)
- 8.4. Ces règles ne s'appliquent pas :
- 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,
 - En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré,
 - Aux équipements publics et aux constructions d'utilité publique.
- 8.5. Les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une même propriété de manière jointive.

Article 9 UA : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 UA : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.1. En secteur UAa et UAb

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage.

10.2. En secteur UAc

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

10.3. Dans l'ensemble de la zone

10.3.1. La hauteur des annexes ne pourra excéder 2.50 mètres à l'égout de la toiture et 5 mètres au faîtage. Leur hauteur maximale sur limite séparative est fixée 3,5 mètres.

10.3.2. En cas de sinistre, le bâtiment reconstruit dans un délai de 2 ans peut conserver la hauteur d'origine.

10.3.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions d'utilité publique pour lesquelles la hauteur est limitée à 13 mètres en tout point.

Article 11 UA: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Généralités

11.1. Dans le secteur UAa

11.1.1. Dans le secteur UAa, l'accès des garages donnant sur l'espace public sera de plain-pied, sauf en cas de rampe de garage déjà existante.

11.1.2. Dans le cas de la transformation, de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, la forme générale de la construction, les proportions de la façade sur rue doivent être respectées.

11.2. Dans le secteur UAc

La longueur des façades est limitée à 45 m.

11.3. Dans l'ensemble de la zone

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

11.3.2. Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) et les matériaux à connotation pastiche ou pittoresque ou étrangère à la région ainsi que les couleurs vives et agressives qui ne sont pas en harmonie avec le contexte environnant.

11.3.3. Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques, etc. doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

11.3.4. Les remblais sont limités aux cas de nécessité liée au PPRI.

II. Clôtures

11.4. Dans le secteur UAa

11.4.1. La hauteur des clôtures le long du domaine public ne pourra excéder 0,60 mètre.

11.4.2. La hauteur des clôtures en limites séparatives ne pourra excéder 2,00 mètres.

11.4.3. Entre le domaine public et la construction située en première ligne, seuls sont autorisés des bordures, un revêtement de sol différencié, ou un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

11.5. Dans les secteurs UAb et UAc

11.5.1. La hauteur des clôtures le long du domaine public ne pourra excéder 1,65 mètres dans le cas d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut et 1,80 mètres dans le cas d'une haie.

11.5.2. La hauteur des clôtures en limites séparatives ne pourra excéder 2,00 mètres.

11.6. Dans l'ensemble de la zone

11.6.1. Les clôtures sont facultatives.

11.6.2. La hauteur des murs bahuts des clôtures ne pourra excéder 0,60 mètre.

11.6.3. **Le long du domaine public**, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter un aspect d'unité avec les clôtures et installations avoisinantes.

11.6.4. Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

III. Toitures

11.7. Dans le secteur UAa

11.7.1. Dans le cas de constructions contiguës, les pentes des toitures devront s'apparenter à celles des bâtiments adjacents.

11.7.2. Les toitures seront à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.

11.8. Dans les secteurs UAb et UAc

11.8.1. Dans le cas de constructions contiguës, les pentes des toitures devront s'apparenter à celles des bâtiments adjacents.

11.8.2. Les toitures seront à minima à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.

11.9. Dans l'ensemble de la zone

11.9.1. Pour les bâtiments construits en première ligne pour la façade sur rue, la ligne du faitage principal sera parallèle à la rue. Une orientation différente est autorisée à condition de respecter la logique des constructions voisines.

11.9.2. Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles ou avec des matériaux rappelant l'aspect de la tuile.

11.9.3. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures.

11.9.4. Les règles visées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux parties de toiture de faible importance des constructions principales ne représentant pas plus de 30% de la surface totale de la couverture et aux vérandas pour lesquelles la réalisation est libre quant aux matériaux de couverture utilisés (zinc, cuivre, verre etc.) et aux pentes de la toiture.

11.9.5. Les règles visées aux 11.7.2. et 11.8.2. ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes lorsque ceux-ci ne sont pas visibles du domaine public.

Article 12 UA : Obligations en matières de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain privatif tout en respectant le nombre minimal de places demandées (se référer au tableau ci-dessous).
- 12.2.** La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 mètres à l'exception des places de stationnement handicapés qui répondront aux normes en vigueur.
- 12.3.** En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>- Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
- par logement de type studio ou F1	<i>1 place</i>
- par logement de type F2 et plus	<i>2 places</i>
<u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	<i>1 place</i>
- pour 5 sièges	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage de bureaux</u>	
- par tranche de 25 m ² de surface de plancher	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage d'activités (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface de plancher	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface de plancher	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 25 m ² de	<i>Q</i>
<u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	<i>1 place p. 5 sièges</i>

- Pour les équipements exceptionnels et établissements publics

- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.

En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues.

(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 sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m².

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 13 UA : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1. Dans le secteur UAa

Les usoirs sont les espaces privés et/ou publics situés entre la ligne d'implantation générale des constructions et la voie routière. Ils doivent être préservés comme tels, plantés ou aménagés et entretenus.

13.2. Dans l'ensemble de la zone

13.2.1. Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.

13.2.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, notamment l'espace situé entre la voie publique et la façade.

13.2.3. Les aires de stationnement doivent être végétalisées à hauteur de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA : Coefficient d'occupation des sols

14.1. Dans le secteur UAa

Le COS maximum applicable dans le **secteur UAa** est fixé à 1,5. Dans ce secteur, est instauré le contrôle des divisions des terrains bâtis, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 qui stipule que « Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.2. Dans les secteurs UAb et UAc

Le COS maximum applicable est fixé à 0,6.

14.3. Dans l'ensemble de la zone

En cas de reconstruction après sinistre, le COS n'est pas à respecter si elle s'inscrit dans la volumétrie du bâtiment préexistant et conserve la même destination.

Chapitre II – Règlement applicable à la zone UX

Caractère de la zone

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

Elle se compose de 4 sous-secteurs :

- un secteur UXa qui correspond à l'aire de repos autoroutière de Keskastel (A4),
- un secteur UXf qui correspond à l'emprise de la voie ferrée,
- un secteur UXz qui correspond à une zone permettant l'implantation de bâtiments d'activités à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et hôtelières.
- un secteur UXza qui correspond à une zone permettant l'implantation de bâtiments d'activités à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux, hôtelières et d'activités agricoles).

Application de l'article R 123.10.1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction ou, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la présente zone s'appliqueront à chaque terrain issu de la division.

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article 2 est interdite.
- 1.2.** Les activités industrielles et artisanales en l'absence de raccordement possible au collectif d'assainissement (sauf dans les cas visés à l'article 2).
- 1.3.** Les activités agricoles, sauf dans le secteur UXza.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

2.1. Dans le secteur UXz sont admis sous conditions :

➤ **Parcelles en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

2.1.1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage industriel, artisanal, de bureau, hôtelier, commercial, sous conditions de mettre en place un assainissement non collectif et ne générer que des eaux de type domestique.

➤ **Parcelles en ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

2.1.2. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage industriel, artisanal, de bureau, hôtelier, commercial, sous réserve d'un prétraitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau collectif existant, conformément à la réglementation en vigueur.

2.1.3. Les dépôts à ciel ouverts de matériaux usés de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fassent partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à condition que ces dépôts soient organisés, entretenus et localisés à l'arrière des bâtiments.

2.1.4. Dans la limite d'un logement par entreprise sont autorisés les logements de fonction, à condition d'être liés au gardiennage des constructions et installations existantes et qu'ils soient compatibles avec la présence d'activités économiques.

2.1.5. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de constructions à condition qu'il n'en résulte pas un changement incompatible avec le caractère de la zone.

2.1.6. Les installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

2.1.7. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.1.8. La création d'abris à vocation de loisirs et de pêche associés à un étang existant à condition que l'abri soit d'une surface inférieure à 20 m² et que l'étang réponde également à des besoins en termes de réserve d'incendie.

2.2. Dans le secteur UXza sont admis sous conditions :

2.2.1. Les O.U.S. autorisées dans le secteur UXz

2.2.1. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes sous réserve du maintien de la destination initiale ou d'une affectation directement liée aux destinations de la zone,

2.2.3. Les constructions et installations ainsi que les extensions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,

2.2.4. Les constructions et installations destinées au logement des exploitants à condition :

- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- Qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole ;
- Qu'il n'y ait pas plus de deux constructions à usage d'habitation par exploitation agricole.

2.2.5. Les logements de fonctions agricoles sont également autorisés dans le cas où la construction des bâtiments agricoles leur est concomitante.

2.3. Dans le secteur UXa sont admis :

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'artisanat, de stationnement, à condition d'être liées à l'activité autoroutière.

2.4. Dans le secteur UXf sont admis :

Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Accès et voirie

3.1. Accès

3.1.1. Le permis de construire peut être refusé 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.

3.1.2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

3.1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

3.1.4. Les accès existants sur la RD 1061 autour du futur giratoire devront se raccorder sur ce dernier.

3.2. Voirie

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

desservir, et doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public (dans le cas où ce n'est pas une voie en impasse) est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 8 mètres si circulation à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Largeur minimale d'emprise de 5 mètres si circulation à sens unique avec une chaussée de 3.5 mètres minimum.

3.2.3. Les voies en impasse sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Leur longueur est limitée à 120 mètres, y compris le dispositif de retournement.

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

Article 4 UX : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

➤ Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Les eaux usées de type domestiques devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Les eaux usées industrielles,

Les activités générant des eaux usées industrielles ne sont pas autorisées en l'absence de réseau collectif.

Les eaux pluviales ne seront pas collectées.

L'évacuation des eaux sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

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

Les eaux souterraines ne seront pas collectées.

➤ **Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE**

Les eaux usées de type domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Les eaux usées industrielles pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Si elles sont acceptées, elles seront rejetées après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

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.

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.

4.3. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques existantes sont aériennes, les branchements privés seront réalisés en technique aéro souterraine.

Les extensions de réseaux seront réalisées en souterrain exclusivement.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des voies routières

6.1. Dans les secteurs UXz et UXza,

6.1.1. Les nouvelles constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, modifications et agrandissements des bâtiments existants qui pourront s'implanter à moins de 5 mètres sans toutefois s'approcher davantage de la voie que le bâti existant.

6.1.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 20 mètres au moins par rapport à l'axe de la RD 1061.

6.2. Dans le secteur UXa

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 15 mètres au moins par rapport à l'axe autoroutier.

6.3. Dans le secteur UXf

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguité de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.4. Dans toute la zone

Dans la totalité de la zone, les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au-moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

II. Cas des lignes électriques

6.5. Les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront respecter les règles de sécurité notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

III. Cas de la voie ferrée

- 6.6.** Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

IV. Cas des étangs

- 6.7.** Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des étangs, sauf ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau et des étangs, ainsi qu'aux installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles).

Article 7 UX : Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** 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 4 mètres.
- 7.2.** Toutefois, une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si le bâtiment présente des dangers d'incendie ou provoque des nuisances.
- 7.3.** Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 7.4.** Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.
- 7.5.** Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.
- 7.6.** Dans le **secteur UXf**, lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

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

- 8.1.** L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

- 8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

Article 9 UX: Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
- 9.2. Dans les secteurs UXz et UXza, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Article 10 UX: Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions autorisées dans la présente zone est fixée à 15 mètres.
- 10.2. Sont exclus du champ d'application, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication.

Article 11 UX: Aspect extérieur des constructions

- 11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- 11.3. Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis la RD 338 à l'entrée Nord et la RD 1061 à l'entrée Sud de Keskastel, devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.
- 11.4. Les enseignes ne devront pas être installées au-dessus des parties sommitales des façades.
- 11.5. Les coloris des enduits et des menuiseries extérieures seront indiqués lors du dépôt de la demande de permis de construire.
- 11.6. La teinte des façades devra être monochrome ou uniforme.

11.7. S'il y a des clôtures, la nature, la hauteur et l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.

11.8. La hauteur totale des clôtures sur rue ne devra pas excéder 4 mètres.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain privatif et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

12.2.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

13.1. Dans l'ensemble de la zone

Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.

13.2. Dans les secteurs UXz et UXza,

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

13.2.2. Au moins 15 % de la superficie des unités foncières doivent être réservés à des aménagements paysagers.

13.2.3. Les bandes de recul des constructions et installations le long de la RD 338 et de la RD 1061 devront faire l'objet de traitement paysager de type exclusivement végétal à l'exception des accès existants nécessaires aux constructions existantes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Chapitre III – Règlement applicable à la zone UL

Caractère de la zone

La zone UL 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 équipements à usage de sports, de loisirs et de tourisme.

Application de l'article R 123.10.1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction ou, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la présente zone s'appliqueront à chaque terrain issu de la division.

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

Article 1 UL : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 UL : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- 2.1.** Toutes constructions, installations et occupations du sol liées à une activité de tourisme, de loisirs ou de sport, ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement, sous condition de ne pas présenter un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.2.** Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les installations et constructions liées à leur fonctionnement et leur exploitation.
- 2.3.** Les commerces et services sous réserve de compléter l'offre en service des constructions, installations et occupations du sol admises dans la zone (entre autres, restaurant, accueil d'enfants, boulangerie, hôtel...).

- 2.4. L'aménagement, la transformation et l'extension des habitations existantes dans la zone sous réserve que les travaux n'aient pas pour objet un changement de destination incompatible avec l'affectation de la zone.
- 2.5. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, abri à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...).
- 2.6. Les affouillements en vue de la constitution d'étangs sous condition de se situer à proximité de l'étang de pêche existant ou de viser un agrandissement de celui-ci.
- 2.7. Tout usage du sol ne devra pas remettre en cause le concept de bande verte à maintenir entre les habitations existantes et les activités de loisirs. Cette bande verte devra par ailleurs rester libre de toute construction sur une largeur de 25 mètres.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UL : Accès et voirie

3.1. Accès

- 3.1.1. Le permis de construire peut être refusé 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 envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- 3.1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public (dans le cas où ce n'est pas une voie en impasse) est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale d'emprise de 8 mètres si circulation à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum,

- Largeur minimale d'emprise de 5 mètres si circulation à sens unique avec une chaussée de 3.5 mètres minimum.

3.2.3. Les voies en impasse sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Leur longueur est limitée à 120 mètres, y compris le dispositif de retournement.

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

Article 4 UL : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

- **Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE**

Toute construction et installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées de type domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

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.

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.

➤ **Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées existant, les constructions doivent diriger leurs eaux usées domestiques vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

En vertu de l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire assure l'entretien régulier et qu'il fait périodiquement vidanger, afin d'en garantir le bon fonctionnement.

4.3. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques existantes sont aériennes, les branchements privés seront réalisés en technique aéro souterraine.

Les extensions de réseaux seront réalisées en souterrain exclusivement.

Article 5 UL : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des voies routières

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2.** Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

II. Cas des lignes électriques

- 6.3.** Les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront respecter les règles de sécurité notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

III. Cas de la voie ferrée

- 6.4. Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Article 7 UL : Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. 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 3 mètres.
- 7.2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

Article 8 UL : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
- 8.2. 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 4 mètres. Sont exemptés de cette disposition, les installations légères de loisirs, les mobil homes et les caravanes.

Article 9 UL : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UL : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Article 11 UL : Aspect extérieur des constructions

- 11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2.** S'il y a des clôtures, la nature, la hauteur et l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.

Article 12 UL : Stationnement des véhicules

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain privatif.
- 12.2.** La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 mètres à l'exception des places de stationnement handicapés qui répondront aux normes en vigueur.
- 12.3.** En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>- Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
- par logement de type studio ou F1	<i>1 place</i>
- par logement de type F2 et plus	<i>2 places</i>
<u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	<i>1 place</i>
- pour 10 sièges	<i>2 places</i>
<u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	<i>1 place p. 5 sièges</i>

- Pour les équipements exceptionnels

- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation en fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues.

(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 sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m².

Article 13 UL : Espaces libres et plantations

- 13.1.** Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.
- 13.2.** Les arbres et plantations existants sur les terrains de camping et de caravaning qui seraient supprimés devront être remplacés par un nombre de plantations équivalent.
- 13.3.** Une bande verte de 25 mètres de largeur devra être maintenue entre la frange urbaine constituée par le lotissement d'habitation et le secteur de l'étang de pêche.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UL : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I – Règlement applicable à la zone IAU

Caractère de la zone

La zone IAU est une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle se compose de deux secteurs :

- Le secteur IAUa destiné à usage principal d'habitation réputé non constructible en l'état et urbanisable que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction sous réserve que les conditions fixées au présent règlement soient respectées.
- Le secteur IAUz où l'urbanisation est limitée à des activités commerciales, de bureaux et hôtelières (non raccordement à un réseau d'assainissement).

Le secteur IAUz est réputé non constructible en l'état et ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction sous réserve que les conditions fixées au présent règlement soient respectées.

Application de l'article R123.10.1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction ou, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la présente zone s'appliqueront à chaque terrain issu de la division.

Règlement applicable au secteur IAUa

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

Article 1 IAUa : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage agricole, industriel, et d'entrepôts commerciaux.
- 1.2. Les lotissements à usage d'activités,
- 1.3. Les stationnement de caravanes isolées,
- 1.4. Les terrains aménagés par le caravanage,
- 1.5. Les terrains de campings,
- 1.6. Les réseaux linéaires aériens nouveaux,
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8. La création d'étangs,
- 1.9. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction permanents,
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.9. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage

Article 2 IAUa : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

- 2.1. A l'exception des équipements publics, toute nouvelle O.U.S. doit, soit s'inscrire soit être réalisée dans une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble sous forme de lotissement, Zone d'Aménagement Concerté ou Association Foncière Urbaine.

- 2.2.** Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.
- 2.3.** La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 2.4.** La réalisation du projet ne doit pas compromettre un aménagement cohérent de la zone : dimensionnement des réseaux, organisation des dessertes cohérentes.
- 2.5.** Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, de voirie et d'électricité. Pour le réseau d'assainissement, se référer aux prescriptions de l'article 4.
- 2.6.** La desserte interne des opérations et les liens avec les voies et chemins existants devront respecter les principes de desserte prévus au PADD.
- 2.7.** Les équipements publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à la condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUa : Accès et voirie

3.1. Accès

- 3.1.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- 3.1.2.** Le permis de construire peut être refusé 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.
- 3.1.3.** Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- 3.1.4.** Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public (dans le cas où ce n'est pas une voie en impasse) est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 8 mètres si circulation à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Largeur minimale d'emprise de 5 mètres si circulation à sens unique avec une chaussée de 3.5 mètres minimum.

3.2.3. Les voies en impasse sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Leur longueur est limitée à 120 mètres, y compris le dispositif de retournement.

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

Article 4 IAUa : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE SEPARATIF**

Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans le réseau EAUX USEES.

Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Si elles sont acceptées, elles seront rejetées dans le réseau EAUX USEES après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Les eaux pluviales seront impérativement rejetées dans le réseau EAUX PLUVIALES ; leur rejet pourra être soumis à des prescriptions (qualitatives et/ou quantitatives).

Les eaux souterraines, si elles doivent être rejetées, le seront impérativement dans le réseau EAUX PLUVIALES.

➤ **Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE**

Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Elles seront rejetées après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

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.

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.

4.3. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les extensions de réseaux seront réalisées en souterrain exclusivement.

Article 5 IAUa : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IAUa : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I. Cas des voies routières

- 6.1.** Les constructions seront implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2.** Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

II. Cas des lignes électriques

- 6.3.** Les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront respecter les règles de sécurité notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

III. Cas de la voie ferrée

- 6.4.** Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois, l'implantation sur limite est autorisée :
- pour la réalisation de bâtiments jointifs ou de maisons en bandes ainsi que dans le cas où un bâtiment jouxtant la limite existe déjà sur le fond voisin, ceci sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini,
 - pour les autres volumes si leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres sur limite séparative.
- 7.3.** Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

Article 8 IAUa : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.
- 8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAUa : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IAUa : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. Les constructions nouvelles ne peuvent excéder :
- ***pour les bâtiments à usage principal d'habitations ou d'activités :***
 - 10 mètres au faîtage, et 7 mètres à la gouttière,
 - un rez-de-chaussée, un étage plein et un niveau sous comble aménageable ;
 - ***pour les autres volumes :***
 - 3,5 mètres maximum,
 - un seul niveau ;
 - ***pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les édifices culturels:***
 - la hauteur est limitée à 13 mètres

Article 11 IAUs : Aspect extérieur

I. Généralités

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

11.2. La longueur des façades est limitée à 45 m.

II. Architecture – typologie

11.3. Sont interdits toutes les imitations de matériaux, toutes couleurs vives ou agressives et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.4. Les couleurs des constructions doivent être en harmonie avec le contexte environnant.

11.5. Les ouvrages techniques doivent être en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

III. Toitures

11.6. Les toitures seront à minima à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.

11.7. Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles ou avec des matériaux rappelant l'aspect de la tuile.

11.8. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures.

11.9. Les règles visées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux parties de toiture de faible importance des constructions principales ne représentant pas plus de 30% de la surface totale de la couverture et aux vérandas pour lesquelles la réalisation est libre quant aux matériaux de couverture utilisés (zinc, cuivre, verre etc.) et aux pentes de la toiture.

11.10. La règle visée au 11.6. ne s'applique pas aux bâtiments annexes lorsque ceux-ci ne sont pas visibles du domaine public.

IV. Clôtures

11.11. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une petite dalle en béton.

S'il y a des clôtures, la nature, l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré sans avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.

Article 12 IAUa : Stationnement des véhicules

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
- 12.2.** La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 mètres à l'exception des places de stationnement handicapés qui répondront aux normes en vigueur.
- 12.3.** Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>- Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
- par logement de type studio ou F1	<i>1 place</i>
- par logement de type F2 et plus	<i>2 places</i>
<u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	<i>1 place</i>
- pour 5 sièges	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage de bureaux</u>	
- par tranche de 25 m ² de surface de plancher	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage d'activités (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface de plancher	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface de plancher	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 25 m ² de surface de plancher	<i>1 place</i>

- Pour les salles de réunion et de spectacle	<i>1 place p. 5 sièges</i>
- Pour les équipements exceptionnels	
<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. 	
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues.	
(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 sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m ² .	

Article 13 IAUa : Espaces libres et plantations

- 13.1.** Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.
- 13.2.** Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
- 13.3.** Une bande verte devra être créée entre la frange urbaine constituée par le lotissement et les secteurs Ab et UL. Cet espace végétalisé correspondra soit à des emprises publiques (type arbres d'alignement par exemple), soit à des emprises privées (type vergers de fond de parcelle par exemple).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Article 14 IAUa : Coefficient d'occupations du sol

Le COS maximum applicable est fixé à 0,6.

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

Article 1 IAUz : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article 2 est interdite.

Article 2 IAUz : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- 2.1.** A l'exception des équipements publics, toute nouvelle O.U.S. doit, soit s'inscrire soit être réalisée dans une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction sous forme de lotissement ou de Zone d'Aménagement Concerté.
- 2.2.** Les constructions, installations et utilisations du sol à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux, hôtelière, sous condition d'être compatibles avec la présence des autres activités, avec le milieu environnant, de mettre en place un assainissement non collectif et de ne générer que des eaux de type domestique.
- 2.3.** Les dépôts à ciel ouverts de matériaux de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fassent partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à condition que ces dépôts soient organisés et entretenus et localisés à l'arrière des bâtiments (par rapport à la RD1061).
- 2.4.** Dans la limite d'un logement par entreprise sont autorisés les logements de fonction, à condition d'être liés au gardiennage des constructions et installations existantes et qu'ils soient compatibles avec la présence d'activités économiques.
- 2.5.** Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de constructions à condition qu'il n'en résulte pas un changement incompatible avec le caractère de la zone.

- 2.6. Les installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.8. La création de plans d'eau à condition qu'ils soient liés à la réalisation de rétention d'eaux pluviales et de réserves contre les incendies.

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

Article 3 IAUz : Accès et voirie

3.1. Accès

- 3.1.1. Le permis de construire peut être refusé 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 envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- 3.1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 3.1.4. Les futurs accès à la RD 38 devront se faire par la traversée de la zone UXz.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public (dans le cas où ce n'est pas une voie en impasse) est soumise aux conditions suivantes :
- Largeur minimale d'emprise de 8 mètres si circulation à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum,
 - Largeur minimale d'emprise de 5 mètres si circulation à sens unique avec une chaussée de 3.5 mètres minimum.

3.2.3. Les voies en impasse sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Leur longueur est limitée à 120 mètres, y compris le dispositif de retournement.

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

Article 4 IAUz : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

➤ Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Les eaux usées de type domestiques devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Les eaux usées industrielles,

Les activités générant des eaux usées industrielles ne sont pas autorisées en l'absence de réseau collectif.

Les eaux pluviales ne seront pas collectées.

L'évacuation des eaux sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

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

Les eaux souterraines ne seront pas collectées.

4.3. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques existantes sont aériennes, les branchements privés seront réalisés en technique aéro souterraine

Les extensions de réseaux seront réalisées en souterrain exclusivement

Article 5 IAUz : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des voies routières

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2.** Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

II. Cas des lignes électriques

- 6.3.** Les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront respecter les règles de sécurité notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

Article 7 IAUz : Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** 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 4 mètres.
- 7.2.** Toutefois, une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si le bâtiment présente des dangers d'incendie ou provoque des nuisances.
- 7.3.** Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- 7.4.** Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à 3 mètres.
- 7.5.** Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

Article 8 IAUz : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
- 8.2.** Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAUz : Emprise au sol

- 9.1.** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
- 9.2.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Article 10 IAUz : Hauteur des constructions

- 10.1.** La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2.** La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 15 mètres.
- 10.3.** Sont exclus du champ d'application, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication.

Article 11 IAUz : Aspect extérieur des constructions

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

- 11.2.** Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- 11.3.** Les enseignes ne devront pas être installées au dessus des parties sommitales des façades.
- 11.4.** La teinte des façades devra être monochrome ou uniforme.
- 11.5.** La hauteur totale des clôtures sur rue ne devra pas excéder 4 mètres. La nature, la hauteur et l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.

Article 12 IAUz : Stationnement des véhicules

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain privatif et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 IAUz : Espaces libres et plantations

- 13.1.** Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.
- 13.2.** Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
- 13.3.** Au moins 15 % de la superficie des unités foncières doit être réservé à des aménagements paysagers.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUz : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Chapitre II – Règlement applicable à la zone IIAU

Caractère de la zone

La zone IIAU est une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle se compose de deux secteurs :

- le secteur IIAUa destiné principalement à l'habitation et réputé non constructible en l'état et urbanisable que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction sous réserve que les conditions fixées au présent règlement soient respectées.
- le secteur IIAUz destiné à être une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation dans la perspective d'y développer des activités commerciales, de bureaux et hôtelières (non raccordement à un réseau d'assainissement).

Le secteur IIAUz est réputé non constructible en l'état et ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction sous réserve que les conditions fixées au présent règlement soient respectées.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de cette zone se fera sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU.

Règlement applicable au secteur IIAUa

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

Article 1 IIAUa : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage agricole, industriel, et d'entrepôts commerciaux,
- 1.2. Les lotissements à usage d'activités,
- 1.3. Les stationnement de caravanes isolées,
- 1.4. Les terrains aménagés par le caravanage,
- 1.5. Les terrains de campings,
- 1.6. Les réseaux linéaires aériens nouveaux,
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8. La création d'étangs,
- 1.9. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction permanents,
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.10. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage

Article 2 IIAUa : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

- 2.1. A l'exception des équipements publics, toute nouvelle O.U.S. doit, soit s'inscrire soit être réalisée dans une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble sous forme de lotissement, Zone d'Aménagement Concerté ou Association Foncière Urbaine.

- 2.2. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.
- 2.3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 2.4. La réalisation du projet ne doit pas compromettre un aménagement cohérent de la zone : dimensionnement des réseaux, organisation des dessertes cohérentes.
- 2.5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, de voirie et d'électricité. Pour le réseau d'assainissement, se référer aux prescriptions de l'article 4.
- 2.6. La desserte interne des opérations et les liens avec les voies et chemins existants devront respecter les principes de desserte prévus au PADD.
- 2.7. Les équipements publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à la condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAUa : Accès et voirie

3.1. Accès

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- 3.1.2. Le permis de construire peut être refusé 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 envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- 3.1.4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public (dans le cas où ce n'est pas une voie en impasse) est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 8 mètres si circulation à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Largeur minimale d'emprise de 5 mètres si circulation à sens unique avec une chaussée de 3.5 mètres minimum.

3.2.3 Les voies en impasse sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Leur longueur est limitée à 120 mètres, y compris le dispositif de retournement.

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

Article 4 IIAUa : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE SEPARATIF**

Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans le réseau EAUX USEES.

Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Si elles sont acceptées, elles seront rejetées dans le réseau EAUX USEES après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Par dérogation, pour des eaux issues de certains processus de fabrication (eaux de lavage,..), des eaux industrielles pourront être acceptées dans le réseau EAUX PLUVIALES après un prétraitement adapté qui leur donnera les caractéristiques des eaux pluviales (un

accord écrit de la commune sera toutefois nécessaire avec engagement sur les critères à travers une convention de rejet).

Les eaux pluviales seront impérativement rejetées dans le réseau EAUX PLUVIALES ; leur rejet pourra être soumis à des prescriptions (qualitatives et/ou quantitatives).

Les eaux souterraines, si elles doivent être rejetées, le seront impérativement dans le réseau EAUX PLUVIALES.

➤ **Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE**

Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Elles seront rejetées après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Par dérogation, pour des eaux issues de certains processus de fabrication (eaux de lavage,..), des eaux industrielles pourront éventuellement être acceptées dans le réseau après un prétraitement adapté qui leur donnera les caractéristiques des eaux pluviales (un accord écrit de la commune sera toutefois nécessaire avec engagement sur les critères à travers la convention de rejet).

Les eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

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.

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.

4.3. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les extensions de réseaux seront réalisées en souterrain exclusivement.

Article 5 IIAUa : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IIAUa : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I. Cas des voies routières

- 6.1.** Les constructions seront implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2.** Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

II. Cas des lignes électriques

- 6.3.** Les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront respecter les règles de sécurité notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

III. Cas de la voie ferrée

- 6.4.** Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois, l'implantation sur limite est autorisée :
- pour la réalisation de bâtiments jointifs ou de maisons en bandes ainsi que dans le cas où un bâtiment jouxtant la limite existe déjà sur le fond voisin, ceci sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini,
 - pour les autres volumes si leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres sur limite séparative.
- 7.3.** Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

Article 8 IIAUa : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

Article 9 IIAUa : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IIAUa : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.2. Les constructions nouvelles ne peuvent excéder :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitations ou d'activités:

- 10 mètres au faîtage, et 7 mètres à la gouttière,

- un rez-de-chaussée, un étage plein et un niveau sous comble aménageable;

- pour les autres volumes:

- 3,5 mètres maximum,

- un seul niveau ;

- pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les édifices culturels :

- la hauteur totale est limitée à 13 mètres.

Article 11 IIAUa : Aspect extérieur

I. Généralités

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

11.2. La longueur des façades est limitée à 45m.

II. Architecture – typologie

11.3. Sont interdits toutes les imitations de matériaux, toutes couleurs vives ou agressives et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.4. Les couleurs des constructions doivent être en harmonie avec le contexte environnant.

11.5. Les ouvrages techniques doivent être en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

III. Toitures

11.6. Les toitures seront à minima à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.

11.7. Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles ou avec des matériaux rappelant l'aspect de la tuile.

11.8. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures.

11.9. Les règles visées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux parties de toiture de faible importance des constructions principales ne représentant pas plus de 30% de la surface totale de la couverture et aux vérandas pour lesquelles la réalisation est libre quant aux matériaux de couverture utilisés (zinc, cuivre, verre etc.) et aux pentes de la toiture.

11.10. La règle visée au 11.6. ne s'applique pas aux bâtiments annexes lorsque ceux-ci ne sont pas visibles du domaine public.

IV. Clôtures

11.11. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une petite dalle en béton.

11.12. S'il y a des clôtures, la nature, l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré sans avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.

Article 12 IIAUa : Stationnement des véhicules

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

12.2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 mètres à l'exception des places de stationnement handicapés qui répondront aux normes en vigueur.

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>- Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
- par logement de type studio ou F1	<i>1 place</i>
- par logement de type F2 et plus	<i>2 places</i>
<u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	<i>1 place</i>
- pour 5 sièges	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage de bureaux</u>	
- par tranche de <i>25 m²</i> de surface de plancher	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage d'activités (2)</u>	
- par tranche de <i>50 m²</i> de surface de plancher	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u>	
- par tranche de <i>100 m²</i> de surface de plancher	<i>1 place</i>
<u>- Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de <i>25 m²</i> de surface de plancher	<i>1 place</i>
<u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	<i>1 place p. 5 sièges</i>

- Pour les équipements exceptionnels

- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.

En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues.

(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 sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m².

Article 13 IIAUa : Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.

13.2. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.

13.3. Une bande verte devra être créée entre la frange urbaine constituée par le lotissement et les secteurs Ab et UL. Cet espace végétalisé correspondra soit à des emprises publiques (type arbres d'alignement par exemple), soit à des emprises privées (type vergers de fond de parcelle par exemple).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Article 14 IIAUa : Coefficient d'occupations du sol

Le COS maximum applicable est fixé à 0,6.

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

Article 1 IIAUz : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article 2 est interdite.
- 1.2.** Les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur taille, sauf création de plan d'eau mentionnée aux articles 2.8 et 2.9.

Article 2 IIAUz : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- 2.1.** A l'exception des équipements publics, toute nouvelle O.U.S. doit, soit s'inscrire soit être réalisée dans une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction sous forme de lotissement ou de Zone d'Aménagement Concerté.
- 2.2.** Les constructions, installations et utilisations du sol à usage commercial, hôtelières de bureaux, sous condition d'être compatibles avec la présence des autres activités, et sous condition d'être compatibles avec le milieu environnant.
- 2.3.** Les dépôts à ciel ouverts de matériaux de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fassent partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à condition que ces dépôts soient organisés et entretenus et localisés à l'arrière des bâtiments (par rapport à la RD1061).
- 2.4.** Les extensions des activités existantes sous réserve de traitement des eaux usées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A titre d'information, si l'extension concerne une pièce ou des sanitaires, il conviendra de revoir éventuellement la filière d'assainissement autonome (volume supplémentaire de la fosse, superficie d'épandage). Si l'extension porte sur l'activité, le rejet des eaux industrielles devra se faire par fosse étanche de récupération et élimination comme déchet industriel par une société spécialisée.
- 2.5.** Dans la limite d'un logement par entreprise sont autorisés les logements de fonction, à condition d'être liés au gardiennage des constructions et installations existantes et qu'ils soient compatibles avec la présence d'activités économiques.
- 2.6.** Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de constructions à condition qu'il n'en résulte pas un changement incompatible avec le caractère de la zone.

- 2.7.** Les équipements d'intérêt publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.8.** La création de plans d'eau à condition qu'ils soient liés à la réalisation de rétention d'eaux pluviales et de réserves contre les incendies.
- 2.9.** Toute transformation ou aménagement des plans d'eau existants (étangs) à condition d'être liée à une construction, installation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- 2.10.** La création d'abris à vocation de loisirs et de pêche associés à un étang à condition que l'abri ait une surface inférieure à 20 m² et que cet étang réponde également à des besoins en termes de réserve d'incendie.

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

Article 3 IIAUz : Accès et voirie

3.1. Accès

- 3.1.1.** Le permis de construire peut être refusé 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.
- 3.1.2.** Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- 3.1.3.** Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 3.1.4.** Les accès existants sur la RD 1061 autour du futur giratoire devront se raccorder sur ce dernier.
- 3.1.5.** Les futurs accès à la RD 1061 devront se faire par le giratoire et les accès sur les perpendiculaires au giratoire sont règlementés par la traversée de la zone UXz.

3.2. Voirie

- 3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public (dans le cas où ce n'est pas une voie en impasse) est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 8 mètres si circulation à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Largeur minimale d'emprise de 5 mètres si circulation à sens unique avec une chaussée de 3.5 mètres minimum.

3.2.3 Les voies en impasse sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Leur longueur est limitée à 120 mètres, y compris le dispositif de retournement.

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

Article 4 IIAUz : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

- **Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Les eaux usées de type domestiques devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Les eaux usées industrielles,

Les activités générant des eaux usées industrielles ne sont pas autorisées en l'absence de réseau collectif.

Les eaux pluviales ne seront pas collectées.

L'évacuation des eaux sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

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

Les eaux souterraines ne seront pas collectées.

4.3. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques existantes sont aériennes, les branchements privés seront réalisés en technique aéro souterraine

Les extensions de réseaux seront réalisées en souterrain exclusivement

Article 5 IIAUz : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des voies routières

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2.** Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 35 mètres au moins par rapport à l'axe de la RD 1061.
- 6.3.** Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

II. Cas des lignes électriques

- 6.4.** Les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront respecter les règles de sécurité notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

III. Cas de la voie ferrée

- 6.5.** Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

IV. Cas des étangs

- 6.6. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des étangs, sauf ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau et des étangs, ainsi qu'aux installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles).

Article 7 IIAUz: Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. 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 4 mètres.
- 7.2. Toutefois, une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si le bâtiment présente des dangers d'incendie ou provoque des nuisances.
- 7.3. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier.
- 7.4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 7.5. Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à 3 mètres.
- 7.6. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

Article 8 IIAUz: Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.
- 8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

Article 9 IIAUz : Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
- 9.2. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Article 10 IIAUz : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de commerce, et de bureaux est fixée à 10 mètres.
- 10.3. Sont exclus du champ d'application, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication.

Article 11 IIAUz : Aspect extérieur des constructions

- 11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- 11.3. Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis la RD 338 à l'entrée Nord et la RD 1061 à l'entrée Sud de Keskastel, devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.
- 11.4. Les enseignes ne devront pas être installées au-dessus des parties sommitales des façades.
- 11.5. La teinte des façades devra être monochrome ou uniforme.
- 11.6. La hauteur totale des clôtures sur rue ne devra pas excéder 2 mètres. La nature, la hauteur et l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.

Article 12 IIAUz: Stationnement des véhicules

- 12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain privatif.

12.3. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 mètres à l'exception des places de stationnement handicapés qui répondront aux normes en vigueur.

12.4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
- <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
- par logement de type studio ou F1	<i>1 place</i>
- par logement de type F2 et plus	<i>2 places</i>
- <u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	<i>1 place</i>
- pour 10 sièges	<i>2 places</i>
- <u>Pour les constructions à usage de bureaux</u>	
- par tranche de 25 m ² de surface de plancher	<i>1 place</i>
- <u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 25 m ² de surface de plancher	<i>1 place</i>
- <u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	<i>1 place p. 5 sièges</i>
- <u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation en fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues.

Pour toutes les constructions admises dans la zone, il conviendra par ailleurs de prévoir des places de stationnement poids lourds en lien avec les besoins engendrés par les activités.

(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 sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m².

Article 13 IIAUz : Espaces libres et plantations

- 13.1.** Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.
- 13.2.** Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
- 13.3.** Au moins 20 % de la superficie des unités foncières doit être réservé à des aménagements paysagers.
- 13.4.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places véhicules légers et d'un arbre pour 2 places poids lourds.
- 13.5.** Les bandes de recul des constructions et installations le long de la RD 338 et de la RD 1061 devront faire l'objet de traitement paysager.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAUz : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I – Règlement applicable à la zone A

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle peu ou pas desservie par les équipements publics, et support d'une activité économique réservée à l'agriculture, l'élevage, la pisciculture, l'horticulture et la pépinière. Elle est à préserver de l'urbanisation afin de préserver le site rural ainsi que l'économie agricole.

Elle est divisée en 3 secteurs :

- Le secteur Aa : réservé à l'activité agricole, d'élevage, de pisciculture, d'horticulture et de pépinière et dans lequel les constructions nécessaires à l'exploitation de ces activités sont autorisées, y compris le logement des exploitants.
- Le secteur Ab : réservé à l'activité agricole : terres labourées, prés.
- Le secteur Av : agricole de jardins et de vergers à préserver pour leur caractère et où seuls les abris de jardins sont autorisés.

Une partie de la zone A est soumise au règlement du Plan de Prévention du Risque d'inondation de la Vallée de la Sarre.

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation, affectation et utilisation du sol est interdite à l'exception :

- de celles visées à l'article 2A,
- dans le secteur Aa, de celles destinées à une activité agricole.

Sont par ailleurs interdits dans toute la zone A, les affouillements en vue de la constitution ou de l'extension d'étangs quelle que soit leur surface à l'exception des ouvrages ayant une vocation de défense incendie.

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

2.1. Dans le secteur Aa

- 2.1.1. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes sous réserve du maintien de la destination initiale ou d'une affectation directement liée,
- 2.1.2. Les bâtiments à usage agricole dont la conception tient compte du caractère inondable du secteur notamment par un niveau supérieur de la première dalle au minimum à la côte 213.20 m (NGF),
- 2.1.3. Les constructions et installations ainsi que les extensions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- 2.1.4. Les constructions et installations destinées au logement des exploitants à condition :
- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
 - Qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole ;
 - Qu'il n'y ait pas plus de deux constructions à usage d'habitation par exploitation agricole.
- 2.1.5. Les logements de fonctions agricoles sont également autorisés dans le cas où la construction des bâtiments agricoles leur est concomitante.

2.2. Dans le secteur Ab

L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes sous réserve du maintien de la destination initiale ou d'une affectation directement liée.

2.3. Dans le secteur Av

- 2.3.1. Les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface inférieure à 20 m².
- 2.3.2. Les abris de jardins dans la limite de 1 par unité foncière

2.4. Dans toute la zone

- 2.4.1. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
- 2.4.2. Les stations d'épuration et les usines de traitement des eaux à condition qu'elles respectent la réglementation du PPR.
- 2.4.3. L'aménagement et l'adaptation de l'infrastructure routière.

- 2.4.4. Les constructions d'abris autour des étangs existants dans la limite d'une construction par étang, à condition qu'ils soient d'une surface inférieure à 20 m², et qu'ils soient liés à l'activité de loisirs.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

3.1. Accès

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2. Le permis de construire peut être refusé 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 envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- 3.1.4. 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.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. La sécurité des usagers des piétons 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

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

- 4.1.2. 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.
- 4.1.3. Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour assurer la sécurité incendie.
- 4.1.4. Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux récoltes et au matériel agricole pour lesquels une alimentation en eau potable n'est pas indispensable.

4.2. Assainissement

- 4.2.1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- 4.2.2. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.3. L'évacuation des eaux non domestiques susceptibles d'être polluées est subordonnée à un traitement approprié qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant rejet.
- 4.2.4. Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires, avec ou sans raccordement au réseau public d'assainissement. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des voies routières et chemins

6.1. Dans le secteur Aa

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à une distance de 10 mètres minimum de l'axe de la voie de desserte.

6.2. Dans le secteur Av

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à une distance de 5 mètres minimum de l'axe de la voie de desserte.

6.3. Dans toute la zone

Dans la totalité de la zone, les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au-moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

II. Cas des voies d'eau

- 6.4.** Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation nécessaires à l'exploitation du réseau doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

III. Cas des étangs

- 6.5.** Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des étangs, sauf ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau et des étangs, ainsi qu'aux installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles).

IV. Cas de la voie ferrée

- 6.6.** Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation nécessaires à l'exploitation du réseau ferré doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres à compter de la limite de l'emprise légale de la voie ferrée, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment qui lui soit directement raccordé.

V. Les lignes électriques

- 6.7.** Toute construction ou installation édifiée à proximité de lignes électriques de basse, moyenne ou haute tension doit respecter les règles de sécurité et notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite par le concessionnaire du réseau pour chaque cas.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- 7.2.** Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier à l'exception des abris pour animaux.
- 7.3.** Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

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

- 8.1. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.
- 8.2. Les bâtiments non jointifs construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article 9 A: Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.
- 10.3. La hauteur maximale des constructions destinées aux activités agricoles, d'élevage, de pisciculture, horticole et de pépinière, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne pourra excéder 10 mètres.

Cette mesure ne s'applique pas aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

- 10.4. Les abris de jardins ne doivent pas excéder 3.50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Article 11 A: Aspect extérieur des constructions

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

Article 12 A: 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.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

- 13.1.** Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.
- 13.2.** Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus. Cette disposition ne vaut que pour les parties situées autour des bâtiments.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, non ou partiellement desservie par des équipements publics, à protéger soit en raison de la qualité des sites et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison des risques ou de nuisances naturels.

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

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article 2N est interdite.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- 2.1.** L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- 2.2.** L'aménagement et l'adaptation de l'infrastructure routière et autoroutière,
- 2.3.** Les constructions et les installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux et services publics situés dans la zone, à condition qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant,
- 2.4.** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une construction,
- 2.5.** Les constructions d'utilité publique à condition d'une bonne insertion dans le paysage.
- 2.6.** Les installations techniques spécifiques liées à l'exploitation et à l'entretien de la forêt ainsi que les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance de la forêt.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 N : Accès et voirie

3.1. Accès

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur une voie publique ou privée parfaitement praticable et répondant aux besoins de la future construction.
- 3.1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle, 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.

- 4.1.2. Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour assurer la sécurité incendie.

4.2. Assainissement

- **Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Les eaux usées domestiques devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Les eaux pluviales ne seront pas collectées.

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. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'autorisation préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux souterraines ne seront pas collectées.

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution

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

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des voies routières

6.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à une distance de minimum 15 mètres de l'axe de la voie de desserte.

II. Cas des cours d'eau

6.2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des étangs, sauf ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau et des étangs, ainsi qu'aux installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles).

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que des postes de transformation électrique, etc.... qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1.50 mètres de la limite séparative.

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

La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 N : Hauteur des constructions

- 10.1.** La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2.** La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres hors tout.

Article 11N: Aspect extérieur des constructions

- 11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2.** La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.

Article 12 N : 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.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurant au plan de zonage 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.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.