

SIVU DE

COMMUNES DE

## LA PLAINE DE LA SAUER ET DU SELTZBACH

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

### REGLEMENT

#### Modification n°3 APPROBATION

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

Le Président



Philippe GIRAUD



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

## **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**REGLEMENT**

# **TITRE I**

---

## **Dispositions Générales**

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

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

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

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

### Les zones urbaines

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

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

### Les zones à urbaniser

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

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

### Les zones agricoles

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

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

### Les zones naturelles et forestières :

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

- la zone N qui comprend :

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

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

### Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

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

## **ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 : DEFINITIONS**

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

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

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

### ♦ **Limite séparative latérale**

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

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

### ♦ **Schlupf**

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

### ♦ **Accès et voirie**

#### L'accès

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

#### La voirie

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

#### - *Les voies publiques ou privées :*

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

#### - *Les chemins de desserte interne :*

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

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

♦ **Assainissement**

- *Les eaux usées domestiques :*

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

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

- *Les eaux industrielles :*

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre la Communauté de Communes et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public. Toutefois, les établissements industriels dont les eaux peuvent être assimilées aux eaux usées domestiques et dont le rejet ne dépasse pas annuellement 6000 m<sup>3</sup> pourront être dispensés de conventions spéciales, sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur pour les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- *Les eaux pluviales :*

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

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

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

## **TITRE III**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser**

## **CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU1**

---

### **Caractère de la zone**

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

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

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

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

### **ARTICLE 1 IIAU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

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

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

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

---

### **A. Conditions de l'urbanisation**

#### **Conditions générales :**

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

#### **Conditions particulières :**

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

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

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

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

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

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 3 IIAU1 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

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

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

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

2. Le permis ou la décision préalable peut imposer :

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

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

## Voirie

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

## **ARTICLE 4 IIAU1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

### **Réseaux de distribution d'eau**

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

### **Réseaux d'assainissement**

#### Eaux usées

##### Eaux usées domestiques

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

##### Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

#### **Eaux pluviales**

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

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

### **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

## **ARTICLE 5 IIAU1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

#### Cas des bâtiments annexes

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

#### Cas des chemins ruraux et d'exploitation

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

#### Cas des cours d'eau

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

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

#### Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure

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

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

#### Cas des forêts

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

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

---

### **Dispositions générales**

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

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

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

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

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas:

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

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

---

1. L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.
2. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

## **Article 9 IIAU1 - Emprise au sol**

---

### **Mode de calcul**

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

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

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

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

## **ARTICLE 10 IIAU1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Mode de calcul :**

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

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

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

### **Dispositions générales :**

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

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

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas

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

## **ARTICLE 11 IIAU1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières**

#### ◆ Architecture / typologie

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

#### ◆ Toitures

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

#### ◆ Clôtures principales

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

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

- D'un simple mur de soubassement en maçonnerie de brique creuse ou parpaings avec application d'un enduit de finition. Dans ce cas, la hauteur du mur est comprise entre 0 et 0,50 mètre.

◆ Autres clôtures

- Les clôtures implantées sur les limites séparatives doivent être constituées par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, hors nécessité de mise en place de systèmes particuliers pour assurer le soutènement des terres.
- Les clôtures en limite séparative ne peuvent excéder 1,40 mètre de hauteur hors haie végétale d'accompagnement éventuelle. Les haies d'accompagnement doivent être constituées d'essences indigènes (cf. annexe).
- Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux dispositions particulières énoncées ci-dessus:

## **ARTICLE 12 II AU1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<b>Habitation</b> (construction, transformation, extension, changement d'affectation)	
- Pour les ensembles de construction de moins de 200 m <sup>2</sup> de SHON (ou SP) (résidents et visiteurs) :	
▪ Entre 0 et 50 m <sup>2</sup> de SHON (ou SP),	1
▪ Entre 50 et 150 m <sup>2</sup> de SHON (ou SP),	2
▪ Au-delà de 150 m <sup>2</sup> de SHON (ou SP).	3
- Pour les ensembles de construction de 200 m <sup>2</sup> de SHON (ou SP) et plus (résidents et visiteurs) :	
▪ Par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SHON (ou SP) à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> .	1
La moitié au moins des places nécessaires sera localisée en surface, à l'extérieur des bâtiments et sera facilement accessible.	
<b>Bureaux</b>	
- Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs	2
<b>Commerces</b>	
- Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> hors-œuvre net (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m <sup>2</sup>	2
. de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	3
. au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	5
<b>Equipement d'enseignement</b>	
- Nombre de places par classe construite	1
<b>Autres équipements</b>	

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

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

### **1. Terrains d'assiette des constructions**

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

### **2. Opérations d'aménagement :**

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

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

### **3. Aires de stationnement:**

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

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 14 IIAU1 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

## **CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU2**

---

### **Caractère de la zone**

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

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

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

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

### **ARTICLE 1 IIAU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

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

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

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

---

### **A. Conditions de l'urbanisation**

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

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

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

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

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 IIAU2 : ACCES ET VOIRIE**

---

#### **Accès**

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

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

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

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

#### **Voirie**

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

## **ARTICLE 4 IIAU2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Réseaux de distribution d'eau**

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

### **Réseaux d'assainissement**

#### Eaux usées

##### Eaux usées domestiques

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

##### Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

#### Eaux pluviales

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

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

### **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

## **ARTICLE 5 IIAU2 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet.

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

---

### **Cas des entreprises publiques de circulation**

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

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

### **Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure**

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

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

### **Cas des forêts**

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

### **Cas des cours d'eau**

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

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

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

---

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

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

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

---

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

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

## **ARTICLE 9 IIAU2 : EMPRISE AU SOL**

---

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

## **ARTICLE 10 IIAU2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Mode de calcul**

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

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

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

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 mètres.

## **ARTICLE 11 IIAU2 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

### **Dispositions particulières :**

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

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

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

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée, au moins par un décrochement dans le nu du sol.

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

## **ARTICLE 12 II A U2 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### Dispositions générales

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

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

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

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

---

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

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 IIAU2 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.