

COMMUNE DE SAINT JEAN SAVERNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



**Modification n°1 du PLU
APPROUVEE par délibération du
conseil municipal en date du
26 février 2013**

Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
<hr/>	
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
<hr/>	
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	25
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	30
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
<hr/>	
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU	37
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU	44
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX	47
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	50
<hr/>	
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	51
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	56
<hr/>	
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	57

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 : Champ d'application territorial du plan

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

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 10 zones :

1. **la zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
2. **la zone urbaine UB** divisée en 3 secteurs **UBa, UBb** et **Ubj** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
3. **la zone urbaine UE** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
4. **la zone urbaine UX** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
5. **la zone à urbaniser IAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
6. **la zone à urbaniser AUL** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
7. **la zone à urbaniser IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
8. **la zone à urbaniser IIAUx** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement ;
9. **la zone agricole A**, comprenant quatre secteurs de zone **Ah, Ap et Av** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
10. **la zone naturelle et forestière N, comprenant un secteur de zone Ne** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Définitions

La définition de la surface de plancher est donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article 6 : Prescriptions spéciales

1. Dans un objectif de protection et de mise en valeur des éléments bâtis et non bâtis contribuant à la richesse culturelle, historique et écologique de la commune, le règlement de chaque zone prévoit, le cas échéant, des prescriptions spéciales dans ses articles 11 et 13 au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

2. Afin de protéger le patrimoine archéologique, il est fait application dans les zones présentées comme tel au document graphique :

- de l'obligation d'autorisation de fouilles et de déclaration de découvertes archéologiques dans les termes des articles 1^{er} et 14 de la loi du 27 Septembre 1941 modifiée par le décret 94-422 du 27 Mai 1994.
- de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme relatif au refus et à l'octroi conditionnel du permis de construire pour des motifs archéologiques.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme localisés dans ces zones au Service Régional de l'Archéologie (Palais du Rhin-2, place de la République- 67082 STRASBOURG CEDEX / Téléphone 03-88-15-56-79) dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

Elle correspond au centre ancien du village avec un tissu urbain dense, où l'implantation des constructions s'est faite en ordre continu ou semi-continu dans la plupart des cas.

La zone UA comprend deux **éléments repérés** dotés d'un régime de protection au sens de l'article L. 123-1-5 7° de Code de l'urbanisme.

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

Article IUA : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel

1. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L.421-2 et R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les éléments repérés au plan de zonage par la mention "*Elément bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5 7°*" sont soumis à au régime des déclarations préalables.

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir, sont interdites.
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - les activités et établissements industriels,
 - l'implantation de nouvelles exploitations agricoles,
 - les habitations légères de loisir,
 - les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
 - les étangs, les carrières,
 - les terrains de camping,
 - les terrains de caravanage,
 - les parcs d'attraction permanents,
 - le stationnement isolé de caravanes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, dans des bâtiments ou des remises).
3. Les occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2 UA qui ne satisfont pas aux conditions fixées, sont interdites.

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

1. L'aménagement, l'extension et la construction d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils n'entraînent pas une aggravation des dangers ou des nuisances pour les résidences voisines.
2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau et de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
4. Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités de commerce, d'entretien, de réparation de véhicules automobiles.
5. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

Dispositions générales

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

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

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

2. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Dispositions particulières

1. Accès

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

2. 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 ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe. Cette disposition ne s'applique aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 25 m².

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou suivant la ligne des constructions existantes.
2. 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.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
2. Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par l'édification d'une clôture.
3. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.
4. Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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.
5. Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.

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

Dispositions générales

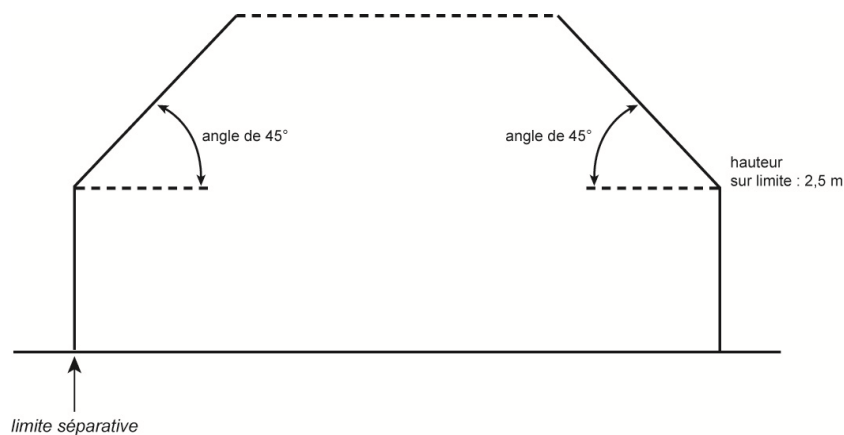
Dans une profondeur de 15 m comptés depuis la limite d'emprise publique

1. Toute construction doit être implantée en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.
2. Toutefois, le bâtiment peut être implanté sur au moins une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative laissée libre qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
3. Le bâtiment à construire pourra être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives sans que la distance entre celle-ci et la façade n'excède une distance de 0,80 m maximum.

Au-delà d'une profondeur de 15 m comptés depuis la limite d'emprise publique

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

2. Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives à condition que :
- 2.1 Elles s'inscrivent à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 2,5 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.



- 2.2 Leur longueur cumulée, mesurée sur l'ensemble des limites séparatives, n'excède pas 7 mètres. Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de leur longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante sur le fond voisin.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
2. Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Non réglementé

Article 9UA : 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.

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain situé dans la zone.

Dispositions particulières

1. Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article 10UA : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. 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.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale de toute construction nouvelle et de toute surélévation des bâtiments existant, autorisée par le présent règlement de zone et non-visée au paragraphe "Dispositions particulières" ci-dessous, est limitée à 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, correspondant au maximum à deux niveaux droits et à un niveau aménagé sous comble.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11UA : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Façades

1. Le blanc vif employé sur de grandes surfaces est interdit.
Cette règle ne s'applique aux aménagements, extensions ou surélévations d'une construction non conforme au présent article.
2. Le choix de la couleur de la façade doit prendre en compte les couleurs des bâtiments voisins.

Toiture

1. La toiture principale des constructions sera à deux pans, et la pente sera comprise entre 45° et 52°. Toutefois, une partie limitée de la toiture pourra comporter une pente plus faible. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux extensions de constructions et aux bâtiments publics.
2. Les toits terrasses sont admis uniquement sur une partie limitée de la construction.
3. La couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite.

Clôtures

1. Les clôtures édifiées sur l'alignement seront constituées d'un mur bahut.
2. La hauteur maximale des clôtures édifiées sur les limites séparatives est fixée à 2 mètres.
3. Les murs de soutènement pourront excéder cette hauteur maximale.

Éléments repérés

1. Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
2. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
3. L'utilisation de crépis et peintures est interdite sur les parties visibles des éléments repérés.
4. Si une reconstruction ou rénovation s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux et ciments équivalents à ceux d'origine.
5. Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

1. 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.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 x 5 m, et de 25 m² y compris les accès.

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

Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Toute opération d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat de plus de 10 logements devra comporter un ou des espaces verts collectifs aménagés d'un seul tenant (stationnement exclus), correspondant à 5% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
4. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement.

Espaces boisés classés

Sans objet.

Éléments repérés au titre de l'article L.123-I-5 7° du Code de l'urbanisme

1. Les alentours des éléments repérés au plan de zonage doivent être entretenus dans un rayon de 3 (trois) mètres.
2. Aucune plantation nouvelle ne peut être réalisée dans un rayon de 3 (trois) mètres autour des éléments protégés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article I4UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Disposition générale

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 1,5.

Dispositions particulières

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux constructions et équipements publics.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. Elle comprend les extensions récentes.

La zone UB comprend trois secteurs de zone :

- un secteur **UBa** regroupant les différentes extensions urbaines le long des rues existantes,
- un secteur **UBb** couvrant le lotissement Spittelfeld,
- un secteur **UBj** correspondant aux cœurs d'îlot protégés.

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

Article IUB : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel

1. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.421-2 et R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir, sont interdites.
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - les activités et établissements industriels,
 - l'implantation de nouvelles exploitations agricoles,
 - les habitations légères de loisir,
 - les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
 - les étangs, les carrières,
 - les terrains de camping,
 - les terrains de caravanage,
 - les parcs d'attraction permanents,
 - le stationnement isolé de caravanes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, dans des bâtiments ou des remises).
3. Les occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2 UB qui ne satisfont pas aux conditions fixées, sont interdites.

Dans le secteur de zone UBj, l'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UB.

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

1. L'aménagement, l'extension et la construction d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils n'entraînent pas une aggravation des dangers ou des nuisances pour les résidences voisines.
2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau et de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les bâtiments et installations liées à l'inhumation des défunts.
4. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de risques ou nuisances pour le voisinage.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
6. Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités de commerce, d'entretien, de réparation de véhicules automobiles.
7. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone ou d'un chantier.

Dans le secteur de zone U_{Bj}, sont admis :

1. Les abris de jardins sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :
 - le nombre d'abri est limité à un par unité foncière,
 - leur superficie est limitée à 25 m²,
 - leur hauteur ne pourra pas excéder 3 mètres,
2. Les abris pour animaux sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après
 - le nombre d'abri est limité à un par unité foncière,
 - leur superficie est limitée à 40 m²,
 - ils devront obligatoirement présenter une ossature et un bardage d'aspect bois,
 - ils devront obligatoirement être ouverts sur un côté,
 - leur hauteur ne pourra pas excéder 4,50 mètres,
3. Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une habitation.
4. La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé au plan de zonage.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
6. Les travaux, canalisations, et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

7. Les ouvrages d'énergie électrique à condition qu'ils soient liés à la desserte des O.U.S. admises dans la zone.
8. Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics.
9. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

Dispositions générales

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

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

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

2. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Dispositions particulières

I. Accès

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

2. 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 ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 25 m².

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Dans le secteur de zone UBa

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes. 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.

Dans le secteur de zone UBb

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
2. Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.
3. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.
4. Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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.
5. Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.

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

Dispositions générales

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

2. Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives à condition que :
 - 2.1 elles s'inscrivent à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 2,5 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale..
 - 2.2 Leur longueur cumulée, mesurée sur l'ensemble des limites séparatives, n'excède pas 7 mètres. Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante sur le fond voisin.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
2. Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Non réglementé

Article 9UB : 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.

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain situé dans la zone.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. 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.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale de toute construction nouvelle et de toute surélévation des bâtiments existant, autorisée par le présent règlement de zone et non-visée au paragraphe "Dispositions particulières" ci-dessous, est limitée à 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, correspondant au maximum à deux niveaux droits et à un niveau aménagé sous comble.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11UB : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Façades

1. Le blanc vif employé sur de grandes surfaces est interdit.
Cette règle ne s'applique aux aménagements, extensions ou surélévations d'une construction non conforme au présent article.
2. Le choix de la couleur de la façade doit prendre en compte les couleurs des bâtiments voisins.

Toiture

1. La toiture principale des constructions sera soit à deux pans, et la pente sera comprise entre 45° et 52°.

Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, demi-croupes,...).

2. Une toiture plate (inférieure à 6° ou 10%) peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise au sol des constructions.
3. Les abris pour animaux et les abris de jardins posséderont une pente de toiture supérieure à 15°.
4. La couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge nuancé.
5. L'insertion de panneaux solaires est admise par exception à la disposition précédente, mais leur intégration doit être réalisée sur la moitié inférieure de la toiture.

Clôtures

1. Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 m.
2. Les murs de soutènement pourront excéder cette hauteur maximale.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

1. 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.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 x 5 m, et de 25 m² y compris les accès.

Normes de stationnement

Une place par 75 m² de surface de plancher pour les habitations ; il est exigé au maximum 3 places par logement ; un tiers des places exigées peut être implanté de manière mutualisée au sein de l'opération.

Article I3UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Toute opération d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat de plus de 6 logements devra comporter un ou des espaces verts collectifs aménagés d'un seul tenant (stationnement exclus), correspondant à 20% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
4. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement.

Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article I4UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Disposition générale

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,4.

Dispositions particulières

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux constructions et équipements publics.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

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

Article I UE : Occupations et utilisations du sol interdites

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à usage scolaire, culturel, sportif, de loisirs ou d'équipement public.
2. Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 UE qui ne satisfont pas aux conditions fixées.
3. Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, et de déchets de toute nature,
 - les terrains de camping aménagés,
 - les étangs et les carrières,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de caravanage,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les parcs d'attraction permanents.

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

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

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

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

Article 3 UE : Accès et voirie

Dispositions générales

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

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

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

2. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Dispositions particulières

1. Accès

1. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.
2. Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques sont limités à deux par unité foncière.

2. 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 ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à 4 m comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui pourront toutefois être implantées à l'alignement ou à au moins 1,50 m de la limite d'emprise publique.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois être implantées sur limite, ou bien respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. 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.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée du niveau moyen du terrain naturel au faîtage des constructions est fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UE : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Article 12 UE : Stationnement

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

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

Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement.

Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités économiques.

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

Article 1 UX: Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises sous condition,
 - les remises et abris de jardin,
 - les bâtiments agricoles,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les établissements et activités industrielles ou artisanales incompatibles avec le milieu environnant,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 UX,
 - les carrières et les étangs à l'exception de ceux liés à la rétention des eaux pluviales,
 - les terrains de camping aménagés,
 - les terrains de caravanage,
 - le stationnement de caravanes isolées,
2. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2UX, sont interdites.

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

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, et à l'exception de ceux visés à l'article 1 UX.
2. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.
3. Les dépôts de déchets et de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et implantée sur la même unité foncière, et de respecter les dispositions de l'article 13 UX ou d'être liés à un chantier.
4. Les logements de fonction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve:
 - que leur nombre soit limité à un par unité activité,
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité,
 - la surface de plancher du logement de fonction ne dépasse pas le tiers de la surface de plancher du bâtiment d'activité auquel il est intégré.

Lorsqu'une règle de sécurité émise par la puissance publique (périmètre de risque,...) interdit la construction intégrée de ce logement, sa réalisation à l'écart du bâtiment d'activité pourra être autorisée dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

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

Article 3 UX : Accès et voirie

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

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

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

2. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Dispositions particulières

1. Accès

1. Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.
2. Le long des routes départementales, les accès sont établis là où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.

2. 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.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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

Eaux pluviales :

1. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
2. 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.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations devront respectées une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique et 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 619.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
2. Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.
3. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.
4. Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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.
5. Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaire à l'entretien et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois être implantées sur limite, ou bien respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 UX : 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.

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain situé dans la zone.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. 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.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au faîtage de la toiture ne devra pas excéder 12 mètres.

Article 11 UX : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Clôtures

1. Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 m.
2. Les murs de soutènement pourront excéder cette hauteur maximale.

Toitures

La couleur de la couverture des toitures devra s'harmoniser avec la couleur des toitures des constructions avoisinantes.

Façades

Le blanc vif employé sur de grandes surfaces est interdit.

Article 12 UX : Stationnement

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

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

Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement.
4. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par un écran végétal composé d'essences locales, suffisamment dense pour être opaque.

Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

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

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. La zone IAU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures suivantes :

- soit d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer la présente zone en zone urbaine,
- soit de la réalisation d'un lotissement à usage principal d'habitation sur la présente zone,
- soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction à usage principal d'habitation sur la présente zone.

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

Article I IAU : Occupations et utilisations interdites

Rappels

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-2 et R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions nouvelles isolées réalisées en dehors des opérations définies à l'article 2 IAU.
2. Les constructions agricoles.
3. Les établissements et activités à caractère industriel.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les parcs d'attractions.
6. Les dépôts de véhicules, dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité admise dans la zone.
7. Les dépôts de déchets et autres matériaux de récupération, à l'exception des déchets végétaux et des déchets agricoles d'origine organique nécessaires à l'entretien du jardin familial à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni incommodité ni insalubrité.
8. Les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules.
9. Les étangs, à l'exception de ceux nécessaires à la rétention des eaux pluviales.
10. Les carrières et gravières.
11. Les terrains de camping aménagés.
12. Les garages collectifs de caravanes.
13. Le stationnement des caravanes et camping cars. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes et camping cars de la résidence de l'utilisateur, si elles sont garées dans un bâtiment couvert.
14. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 IAU.

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

Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions d'urbanisation

1. Conditions de l'urbanisation

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

- 1.1 Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 ha. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.
- 1.2 La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 1.3 La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.
- 1.4 Le terrain issu d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

2. Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe 1 du présent article :

- 2.1 Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau ou de service à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2.3 Les installations, classées ou non, liées aux constructions et activités admises dans la zone à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux O.U.S. admises dans la zone.

Occupations et Utilisations du Sols admises sans condition d'urbanisation

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone. Toutefois, les nouvelles lignes aériennes de transport d'énergie électrique ne sont pas admises.

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

Article 3 IAU : Accès et voirie

Dispositions générales

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

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

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

2. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Dispositions particulières

1. Accès

1. Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété.
2. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

2. 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 ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.
5. *La voie de desserte principale* reliant la rue des Jardins au lotissement Spittelfeld possédera une emprise minimale de 6 mètres .

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées domestiques

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

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

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

Electricité- Téléphone- Gaz et Télédistribution

Lorsque les lignes publiques d'électricité, téléphone, gaz et télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Dispositions générales

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

Par rapport aux voies, chemins et emprises publiques

A une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise publique.

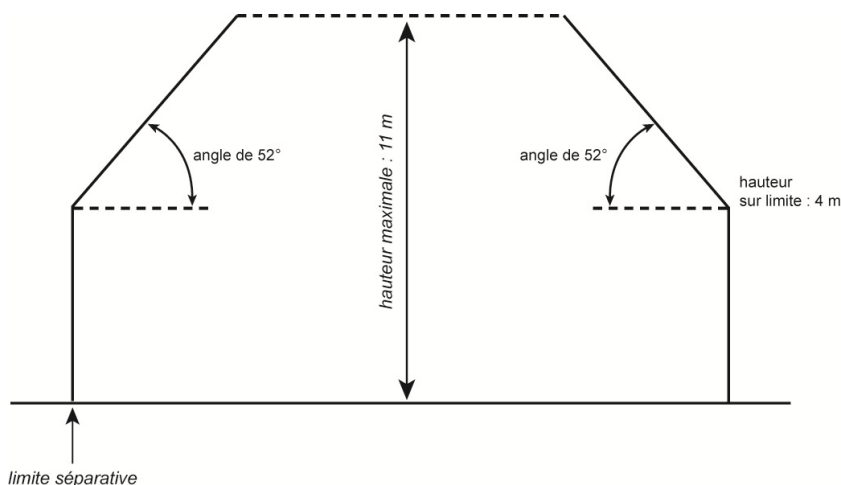
Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.

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

1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 52° prenant appui sur le point haut de la verticale.



2. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou à au moins 0,60 mètre de ces limites sont autorisées
3. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% (trente pour cent) de la longueur de la toiture
4. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé au gabarit au droit de limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté.

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

Non réglementé

Article 9 IAU : Emprise au sol

5. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain de la construction.

Article 10 IAU : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. 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.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau fini de la voirie au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc... ainsi que les éléments architecturaux de la façade donnant sur domaine public.

Détermination de la hauteur

1. La hauteur maximale de toute construction est fixée à 11 (onze) mètres au faîtage de la construction.
2. La hauteur maximale de toute construction est fixée à 7 (sept) mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Article 11 IAU : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Toitures

1. La toiture principale des constructions sera à deux pans, et la pente sera comprise entre 45° et 52°.
Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, demi-croupes,...).
2. Une toiture plate (inférieure à 6° ou 10%) peut être admise sur au maximum 30% des constructions (compté en emprise au sol).
3. La couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge nuancé.
4. L'insertion de panneaux solaires est admise par exception à la disposition précédente, mais leur intégration doit être réalisée sur la moitié inférieure de la toiture.

Façades et construction

La dalle du rez-de-chaussée sera implantée au niveau de la route sur laquelle l'accès est réalisé, avec une tolérance de 0,80 mètre par rapport à ce dernier.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives

Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Les murs de soutènement pourront excéder cette hauteur maximale.

ARTICLE 12 IAU : Stationnement

1. 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.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 x 5 m, et de 25 m² y compris les accès.
3. Une place par 75 m² de surface de plancher pour les habitations ; il est exigé au maximum 3 places par logement ; un tiers des places exigées peut être implanté de manière mutualisée au sein de l'opération.

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

Espaces libres et plantations

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent aménagés ou plantés, et entretenus.
2. Les surfaces imperméabilisées ne pourront pas excéder 50% (cinquante pour cent) de l'unité foncière.

Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

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

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

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

Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes occupations et utilisations de sol, non visées à l'article 2 IIAU ci-dessous et notamment tout remblaiement et toute excavation à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, sont interdites.

Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions

Sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination de la zone et son organisation rationnelle, sont admis :

1. Les réseaux d'intérêt public et les installations qui y sont liées.
2. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
3. Les opérations prévues en emplacements réservés.
4. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou en cas de fouilles archéologiques.

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

Articles 3 IIAU à 5 IIAU :

Sans objet.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 IIAU à 13 IIAU:

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAU :

Sans objet.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX

La zone IIAUX est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future principalement sous forme d'activités artisanales.

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

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

Article 1 IIAUx - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes occupations et utilisations de sol, non visées à l'article 2 IIAUx ci-dessous et notamment tout remblaiement et toute excavation à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, sont interdites.

Article 2 IIAUx - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions

Sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination de la zone et son organisation rationnelle, sont admis :

1. Les réseaux d'intérêt public et les installations qui y sont liées.
2. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
3. Les opérations prévues en emplacements réservés.
4. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

Articles 3 IIAUx à 5 IIAUx :

Sans objet.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 IIAUx à 13 IIAUx :

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAUx :

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

La zone A comprend en **trois secteurs** de zone :

- un secteur de zone **Ah**, qui correspond à des terres humides,
- le secteur de zone **Ap** qui couvre des prairies,
- le secteur de zone **Av** qui couvre les vergers,

Sur l'ensemble la zone, **des ensembles arborés** repérés sur plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

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

Article I A : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel

3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.421-3 et R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les éléments repérés au plan de zonage par la mention "*Ensembles arborés identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7°*" sont soumis à au régime des déclarations préalables.

Occupations et utilisations du sol interdites

1. **Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci-dessous sont interdites.
2. **Dans le secteur de zone Ah**, les affouillements et exhaussements de sol, ainsi que tout déblais ou remblais, sont interdits.
3. Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Zone inondable**", la constructibilité est réglementée par les dispositions du PPRI.

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

Occupations et utilisations du sol interdites

- I. Sont admis **dans l'ensemble de la zone A** sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - I.1 Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics.
 - I.2 Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
 - I.3 La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
 - I.4 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
 - I.5 Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises, et à l'exception de ceux visés à l'article IA.
 - I.6 Les ruchers.
 - I.7 Les ouvrages et installations liées aux réseaux de télécommunications sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement

2. Sont admis **dans les secteurs de zone Av et Ah**, les abris pour animaux à condition :
 - 2.1 que leur superficie soit inférieure à 50 m²,
 - 2.2 qu'ils présentent une ossature et un bardage d'aspect bois,
 - 2.3 qu'ils soient ouverts sur au moins un côté.

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

Article 3 A : Accès et voirie

Voirie

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Accès

1. La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.
2. L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

1. Tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage, ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Réseaux d'assainissement

Eaux usées

1. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
2. En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

1. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lignes d'électricité et de téléphone

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

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

- 15mètres comptés par rapport à l'axe des RD 619, RD 716, RD 219 et des autres voies ou emprises publiques.
- 8 mètres comptés par rapport à l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
- 40 mètres comptés par rapport aux forêts soumises au régime forestier.
- 10 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

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

Dispositions générales

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

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. 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.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dispositions générales

1. La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3 m à l'égout du toit et à 5 m au faîtage.
2. La hauteur absolue des autres constructions est fixée à 5 m.

Article 11 A : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

1. Clôtures

- 1.1 Les éventuelles clôtures devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles.
- 1.2 Les murs bahuts sont interdits sauf en cas de murs de soutènement.

2. Abris pour animaux

- 2.1 Les abris devront obligatoirement présenter une ossature et un bardage en bois.
- 2.2 Les abris devront obligatoirement être ouverts sur un côté.

3. Toitures

- 3.1 La couverture sera réalisée avec des matériaux qui rappellent la couleur et le grain de la terre.

Article 12 A : Stationnement

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

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

Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone

1. Les espaces non bâtis doivent être aménagés ou plantés.
2. Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Ensemble arboré identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7^o**" :
 1. Les plantations existantes doivent être maintenues.
 2. Les coupes ou abattages sont subordonnées au remplacement des arbres abattus par des essences équivalentes de façon à maintenir l'aspect général du massif boisé.

Dans les secteurs de zone Ap et Ah

La plantation de résineux est interdite.

Espaces boisés classés

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE



CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

La zone N comprend un secteur de zone **Ne** couvrant le refuge St Michel, le refuge Pépinière et les étangs de pêche en bordure du Lissmatt graben.

A signaler que la zone N est traversée par la future Liaison à Grande Vitesse Est, au Nord du village de Saint-Jean-Saverne et du vallon de *Winterhall*, qui franchit le massif vosgien, dans sa partie la plus étroite, par un tunnel.

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

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

1. **Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous sont interdites.
2. Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Zone inondable**", la constructibilité est réglementée par les dispositions du PPRI.

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

1. **Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :
 - 1.1 Les travaux, canalisations, et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
 - 1.2 Les ouvrages d'énergie électrique à condition qu'ils soient liés à la desserte des O.U.S. admises dans la zone.

- I.3 Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics.
 - I.4 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
 - I.5 Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
 - I.6 Les constructions, installations et travaux nécessaires à la construction et à l'exploitation de la LGV Est.
 - I.7 Les installations et aménagements à condition qu'ils soient liés à la sylviculture,
 - I.8 Les occupations et utilisations du sol liées au tourisme pédestre et à la mise en valeur de la forêt, à l'exclusion de toute construction.
 - I.9 Les ruchers.
 - I.10 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. **Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention "*Périmètre de protection du captage d'eau potable*",** sont admis :
- 2.1 Les constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation des ressources en eau potable sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines captées au droit de la ressource en eau potable.
 - 2.2 Les constructions, installations et travaux nécessaires à la construction et à l'exploitation de la LGV Est, prévus à l'emplacement réservé N°A09 au plan de zonage.
3. **Sont admis dans le secteur de zone Ne,** l'aménagement, la transformation ou les extensions limitée à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, des constructions existantes.

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

Article 3 N : Accès et voirie

I. Voirie

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

2. Accès

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 N : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage, ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Eaux pluviales

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

3. Electricité, téléphone, gaz

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

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respectées une marge de recul au moins égale à 10 mètres comptés par rapport à l'axe des routes départementales.
2. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respectées une marge de recul au moins égale à 4 mètres comptés par rapport à l'axe des autres voies publiques , des chemins d'exploitation et des chemins ruraux.
3. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respectées une marge de recul au moins égale à 40 mètres comptés par rapport aux forêts soumises au régime forestier. Cette disposition ne s'applique pas aux refuges existants.
4. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respectées une marge de recul au moins égale à 10 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites d'emprise publique.

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

Dispositions générales

1. Sauf dispositions graphiques contraires, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance de quatre (4) mètres entre deux bâtiments non contiguës peut être exigée pour des questions de sécurité.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 N : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. 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.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dispositions générales

La hauteur maximale de toute construction nouvelle et de toute surélévation des bâtiments existant autorisée par le présent règlement de zone est limitée à 5 m à l'égout de toiture, sans pouvoir dépasser 7 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la construction et à la réalisation de la LGV Est.

Article 11 N : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Façades et toitures

1. Les couleurs blanches et vives sont interdites.
2. La couleur des toitures devra être ou rappeler celle de la terre cuite.

Clôtures

1. Les éventuelles clôtures seront constituées d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
2. Les murs bahuts sont interdits sauf en cas de murs de soutènement.

Article 12 N : Stationnement

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

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

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.