

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**LIMERSHEIM**

## REGLEMENT

### PAGES MODIFIEES

Elaboration PLU le : 27/11/2003  
Modification n°1 le : 12/02/2013  
Modification simplifiée n°1 le : 05/12/2016

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

#### **MISE A DISPOSITION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 4 septembre 2017,

A Limersheim,  
le 4 septembre 2017

Le Maire,  
Stéphane SCHAAL



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

67210 OBERNAI



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

## **ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DU TITRE II**

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

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

## **ARTICLE 6 : DEFINITIONS**

### **♦ Limite séparative latérale**

Est considérée comme limite séparative latérale la limite ou les portions de limites séparatives formant approximativement une droite aboutissant à la voie de l'unité foncière. Il en résulte que les parcelles d'angles n'ont pas de limite séparative en fond de parcelle au sens du présent règlement.

### **♦ Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, en excluant les débords et surplombs.

### ~~♦ **Le COS : coefficient d'occupation des sols**~~

~~Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-7 du Code de l'Urbanisme).~~

### **♦ Schlupfs**

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

### **♦ Rappel relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable.**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442- 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code Forestier.

#### ♦ **Accès et voirie**

##### L'accès

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

##### La voirie

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

- *Les voies publiques ou privées :*

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

- *Les chemins de desserte interne :*

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

***Dans le secteur UAj :*****Clôtures :**

1. Les clôtures autorisées sont limitées à des dispositifs légers et discrets, tels que grillages fins.
2. Les murs bahut ne pourront excéder 0,20 mètres de hauteur.
3. Tous les matériaux opaques sont proscrits.
4. Les clôtures végétales sont autorisées sous réserve de faire appel à des essences variées.

**II. Dispositions particulières**

Ne sont pas soumis à ces dispositions particulières énoncées ci-dessus:

1. Les bâtiments publics,
2. Les extensions, surélévations, transformations des bâtiments qui présentent une architecture et une typologie différente à celles rencontrées dans les anciens corps de fermes dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au paysage urbain.

**ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

***Dans le secteur UAa***

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- <u>Jusqu'à 2 logements créés, par logement</u>	<u>3</u>
- <u>Au-delà de 2 logements créés, par logement de type :- Dans immeuble collectif:-</u>	<u>4</u>
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
<del>maison individuelle</del>	<del>3</del>
<b>De plus, au-dessus de 5 logements créés</b> : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement</u> :	
Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de <u>surface de plancher</u> <del>plancher hors oeuvre net</del> pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m <sup>2</sup> <u>de surface de plancher</u> <del>hors oeuvre net</del> (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m <sup>2</sup>	2
. de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	3
. au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus sur le terrain de construction, il peut répondre à ces normes en réalisant les aires de stationnement ou en les acquérant dans un parc privé dans un rayon de 150 mètres du lieu générant les besoins.

## ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.
3. Les constructions nouvelles créant plus de trois logements devront prévoir sur l'unité foncière des aires de jeux sur au moins 2 % de la superficie du terrain et des espaces verts en pleine terre sur une superficie correspondant à au moins 25% de la ~~surface hors-œuvre~~ nette surface de plancher créée. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are. Les superficies supplémentaires pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à 1 are.

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

### ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

#### I — Dispositions générales

- ~~1. Le COS est fixé à 0,6.~~

#### H. Dispositions particulières :

- ~~1. Un C.O.S. de 2 est fixé pour les équipements collectifs d'intérêt public.~~
- ~~2. Nonobstant le COS fixé pour la zone, la reconstruction, l'aménagement ou le changement d'affectation des bâtiments existants pourront être autorisés sans limite de densité dans le volume existant lorsque cela sera nécessaire à la conservation de la morphologie urbaine.~~
- ~~3. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre avec une densité au plus égale à celle initialement bâtie est autorisée à condition que soit conservée l'affectation initiale.~~

#### Non réglementé

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

---

### **Caractère de la zone**

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

Son affectation dominante est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal et les activités, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Cette zone correspond à l'extension plus récente de l'agglomération.

### ***Rappels***

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

---

#### **A. Hors zone inondable**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2.

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine.
2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.



2. Dans les zones présentant des risques d'inondation ou de remontée de nappe phréatique liée à la Scheer, la construction devra avoir une conception qui tienne compte de ce risque.

#### Les toitures

3. Les volumes principaux des constructions à usage principal d'habitation devront être constitués d'une toiture présentant des pentes et un faîtage non tronqué à son sommet. Ces pentes devront être comprises entre 40° et 50°. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes à ces règles sous réserve que la pente des toits du projet s'harmonise avec celle de la construction existante.

#### Les clôtures

4. Les clôtures le long des voies publiques devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.  
Elles devront être constituées soit :
  - d'un muret de 0,60 mètres de hauteur pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie sobre, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,50 mètres,
  - d'une haie vive

### **ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>Logement</u> (résidents et visiteurs)</p> <p><del>- Jusqu'à 2 logements créés, par logement</del></p> <p><del>- Au-delà de 2 logements créés, par logement de type : - Dans immeuble collectif:-</del></p> <p>Studio, 1 pièce</p> <p>2 et 3 pièces</p> <p>au-delà de 3 pièces</p> <p><del>- Maison individuelle</del></p> <p><b>De plus, au-dessus de 5 logements créés :</b> 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.</p> <p><u>Conditions d'aménagement :</u> Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.</p> <p><u>Bureaux</u></p> <p>- Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de <del>surface de plancher</del> <del>hors oeuvre net</del> pour les employés et visiteurs</p> <p><u>Commerces</u></p> <p>- Nombre de place pour 100 m<sup>2</sup> <del>de surface de plancher</del> <del>hors oeuvre net</del> (vente + réserve)</p> <p>. de 0 à 100 m<sup>2</sup></p> <p>. de 100 à 1000 m<sup>2</sup></p> <p>. au-delà de 1000 m<sup>2</sup></p> <p><u>Equipement d'enseignement</u></p> <p>- Nombre de places par classe construite</p> <p><u>Autres équipements</u></p> <p>- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places</p> <p>- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres</p> <p>- restaurant : pour 10 sièges</p> <p><u>Activités industrielles</u></p> <p>- Nombre de place pour 3 emplois</p> <p><u>Equipements exceptionnels</u></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p> <p><u>Equipements publics</u></p> <p>Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur</p>	<p><del>3</del></p> <p><del>4</del></p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p><del>3</del></p> <p>1 place pour 3 logements créés</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>5</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>2</p>
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus sur le terrain de construction, il peut répondre à ces normes en réalisant les aires de stationnement ou en les acquérant dans un parc privé dans un rayon de 150 mètres du lieu générant les besoins.

## ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.
3. Les constructions nouvelles créant plus de trois logements devront prévoir sur l'unité foncière des aires de jeux sur au moins 2 % de la superficie du terrain et des espaces verts en pleine terre sur une superficie correspondant à au moins 25% de la surface de planchers~~surface hors-œuvre nette~~ créée. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are. Les superficies supplémentaires pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à un are.

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

### ARTICLE 14 UB- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Non réglementé

- ~~1. Le C.O.S. est fixé à 0,6.~~
- ~~2. En cas de reconstruction après sinistre, le C.O.S. autorisé est identique au C.O.S. préexistant.~~
- ~~3. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire et hospitalier.~~

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU**

### **Caractère de la zone**

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

La zone IAU est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone IAU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opérations d'aménagement ou de construction mentionnées à l'article 2 du présent règlement de zone et sous réserve des conditions fixées à ce même article et au document « orientations d'aménagement ».

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

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 - paragraphe 2.1 ;
2. Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2-paragraphe 2.2 ;
  - 2.1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de commerces de gros.
  - 2.2. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U. ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.
  - 2.3. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.

## B. CAS DES CHEMINS RURAUX ET D'EXPLOITATION

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des chemins.

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

---

### I. Dispositions générales

#### Constructions sur limites séparatives

1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative, soit:

1.1.1. En cas de maisons en bandes ou jumelées sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie ;

1.1.2. En cas de construction respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- Une hauteur maximale sur limite séparative inférieure ou égale à 3 mètres, aucune partie du bâtiment ne devant être visible sous un angle de plus de 45 ° au-dessus de cette hauteur ;
- Une longueur maximale cumulée inférieure ou égale à 12 mètres sur limite séparative ; ce linéaire autorisé sur limite ne se rajoutant pas à celui autorisé à l'alinéa 1.1.1. (maisons en bandes ou jumelées).
- En cas de construction n'excédant pas une hauteur de 2 mètres à la gouttière et une emprise au sol de 20m<sup>2</sup>.

#### Implantation avec prospect

1.2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres si la longueur projetée du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 15 mètres,
- ~~6~~4 mètres dans les autres cas de figure.

### II. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètres de la limite séparative.

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

---

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

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

---

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.
2. La réalisation d'une emprise au sol de plus de 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant est interdite pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

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

---

### **I. Mode de calcul :**

1.
  1. La hauteur maximale est mesurée à partir du niveau fini de l'emprise publique au droit de l'accès principal au terrain.

### **II. Dispositions générales**

1. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres et la hauteur à l'égout principal ou à l'acrotère à 6,5 mètres.

### **Clôtures**

2. La hauteur maximale des clôtures situées le long des voies et emprises publiques est fixée à :
  - 2,00 mètres pour les haies vives,
  - 1,50 mètres pour les clôtures.

Ces hauteurs peuvent être réduites si les conditions de visibilité l'exigent, notamment à l'angle de rues.

3. La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est fixée à 2,00 mètres compté à partir du sol naturel.

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

---

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- <i>Jusqu'à 2 logements créés, par logement</i>	<u>3</u>
- <i>Au-delà de 2 logements créés, par logement de type :- Dans immeuble collectif:-</i>	<u>1</u>
Studio, 1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
- <del>Maison individuelle</del>	<u>3</u>
<b>De plus, au-dessus de 5 logements créés</b> : 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement</u> : Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de <del>surface de plancher</del> <del>plancher hors oeuvre net</del> pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m <sup>2</sup> <del>de surface de plancher</del> <del>hors oeuvre net</del> (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m <sup>2</sup>	2
. de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	3
. au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus sur le terrain de construction, il peut répondre à ces normes en réalisant les aires de stationnement ou en les acquérant dans un parc privé dans un rayon de 150 mètres du lieu générant les besoins.

## ARTICLE 13 IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.
3. Les constructions nouvelles créant plus de trois logements devront prévoir sur l'unité foncière des aires de jeux sur au moins 2 % de la superficie du terrain et des espaces verts en pleine terre sur une superficie correspondant à au moins 25% de la surface de planchers~~surface hors œuvre nette~~ créée. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are. Les superficies supplémentaires pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à un are.
4. L'espace couvert par la trame « plantations à réaliser » devra être planté en pleine terre.

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

### ARTICLE 14 IAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Non réglementé

- ~~1. Le C.O.S. maximum applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,5.~~
- ~~2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire et hospitalier.~~



## II. Normes de stationnement

<u>Type d'occupation du sol</u>	<u>Nombre de places (1)</u>
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> - par tranche de 33 m <sup>2</sup> de <del>surface de planchers</del> <del>surface hors œuvre nette</del>	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u> - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <del>surface de planchers</del> <del>surface hors œuvre nette</del>	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 100 m <sup>2</sup> de <del>surface de planchers</del> <del>surface hors œuvre nette</del> . de 0 à 100 m <sup>2</sup> . de 100 à 1.000 m <sup>2</sup> . au-delà de 1.000 m <sup>2</sup>	3 4 6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u> - pour 10 sièges	3
<u>Pour les équipements exceptionnels</u> - Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. - Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

### ARTICLE 13 IAUE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 5 places au minimum.

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

### ARTICLE 14 IAUE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX**

---

### **Caractère de la zone**

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

Elle a vocation à accueillir principalement des constructions et installations à usage d'activités.

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

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 - paragraphe 2.1 ;
2. Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2-paragraphe 2.2 ;
  - 2.1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au PLU ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement proche d'une zone d'habitation.
  - 2.2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
  - 2.3. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
  - 2.4. Les installations et travaux divers suivants :
    - . Les parcs d'attraction,
    - . Les garages collectifs de caravanes,
    - . Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,
    - . Les aires de jeux et de sport ouverts au public,
  - 2.5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.
  - 2.6. L'ouverture ou l'extension de carrières ou gravières.

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

---

1. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.
2. Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

## **ARTICLE 9 IAUX - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

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

---

1. La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est fixée à 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages isolés tels que cheminées, grues, silos ou tours de fabrication

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

---

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 IAUX - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

### **I. Dispositions générales**

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

## II. Normes de stationnement

<u>Type d'occupation du sol</u>	<u>Nombre de places (1)</u>
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Par logement</li> </ul>	3
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par chambre d'hôtel ou en gîte</li> <li>- pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons</li> </ul>	1 2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 33 m<sup>2</sup> de <del>surface de planchers</del><del>surface hors œuvre nette</del></li> </ul>	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 50 m<sup>2</sup> de <del>surface de planchers</del><del>surface hors œuvre nette</del></li> </ul>	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 100 m<sup>2</sup> de <del>surface de planchers</del><del>surface hors œuvre nette</del> <ul style="list-style-type: none"> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup></li> <li>. de 100 à 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>. au-delà de 1.000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	3 4 6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour 10 sièges</li> </ul>	3
<u>Pour les équipements exceptionnels</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</li> <li>- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</li> </ul>	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. 2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- <i>Jusqu'à 2 logements créés, par logement</i>	<u>3</u>
- <i>Au-delà de 2 logements créés, par logement de type :</i>	<u>1</u>
1 pièce	1
2 et 3 pièces	2
au-delà de 3 pièces	3
- <del>Maison individuelle</del>	<del>3</del>
<b>De plus, au-dessus de 5 logements créés :</b> 1 place pour 3 logements créés sont à aménager en plus des normes fixées ci-dessus.	1 place pour 3 logements créés
<u>Conditions d'aménagement</u> : Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.	
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de <del>surface de plancher</del> <del>plancher hors oeuvre net</del> pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 100 m <sup>2</sup> <del>de surface de plancher</del> <del>hors oeuvre net</del> (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m <sup>2</sup>	2
. de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	3
. au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurant : pour 10 sièges	2
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de place pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

## ARTICLE 13 IIAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.
3. Trame « plantations à réaliser »

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

### ARTICLE 14 IIAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

~~1. Le C.O.S. maximum applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,5.~~

~~2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire et hospitalier.~~ Non réglementé