



Ville de Château-Salins



**Révision du Plan d'Occupation des Sols
comprenant sa transformation en
Plan Local d'Urbanisme**

Réglement

PLU approuvé par délibération du 17 septembre 2010



O.T.E. ingénierie

OMNIUM TECHNIQUE EUROPÉEN

1 rue de la Lisière
BP 40110
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX
Tél. 03 88 67 55 55 - Fax 03 88 66 70 80

Marc VERDIER

Architecte Urbaniste

81-83 rue Saint Georges - 54 000 NANCY
Tél. : 03 83 40 04 04 - Fax. 03 83 40 06 05 Mel : verdier.urba@free.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Château-Salins et de sa commune associée Coutures dans le département de la Moselle (n° INSEE : 57132).

Article 2: Lexique

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique

Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Affouillement et exhaussements du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée

Calcul de la hauteur

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

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

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

Construction

Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration préalable.

Il s'agit des constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes

Construction annexe

Construction ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation, tel un garage, un abri (vélos, poubelles, bois...), une remise (outils de jardin, de bricolage...), ...

Emprise au sol

Projection verticale d'une construction, débords (balcons, terrasse, débords de toiture,...) et sous-sol compris.

Unité foncière

Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Ville de Château-Salins

*Plan Local d'Urbanisme
Règlement*

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA regroupe les centres anciens de Château-Salins et Coutures. Leurs caractéristiques sont à préserver tout en accueillant une pluralité d'occupations : habitat, services, équipements, commerces, artisanat, ...

Cette zone comprend

- un secteur inscrit en zone inondable dans lequel des restrictions de constructions sont prévues,
- un secteur UAa dans lequel est admis un assainissement autonome

Pour mémoire, la commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Extrait du rapport de présentation

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou installations destinées aux activités industrielles
- les nouvelles constructions ou installations à destination agricole induisant des distances d'éloignement
- le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins deux unités
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- le camping.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol qui sont nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- dans le secteur UAa, il n'est admis qu'une seule construction à usage d'habitation par unité foncière
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat
- dans la zone inondable, les constructions non interdites par ailleurs, à conditions
 - que le niveau de plancher se situe au-dessus de la cote de crue centennale majorée de 20 cm
 - qu'elles ne comportent aucun sous-sol
 - de préserver le libre écoulement des crues.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3UA : Accès et voirie

I Accès

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

I Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

II Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Dans le secteur UAa non desservi par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux 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 emprises publiques et aux voiries

Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent

- par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique
- au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

I Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

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.

En l'absence de construction sur les emprises foncières voisines, les constructions s'implanteront avec un recul compris entre 5 et 10 mètres.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

I Dispositions applicables le long des rues principales

Il s'agit des rue de Metz, rue de Strasbourg, rue Poincare, rue du Général Bernard, place de la Saline, rue Dufays, rue Clémenceau, rue Solvay, rue du Maréchal Joffre, rue de Nancy.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites latérales est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite ne pourra être inférieur à 3 mètres. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

II Dispositions applicables aux constructions non visées précédemment

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au faîtage).

III Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

IV Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article 9UA : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10UA : Hauteur maximale des constructions

I Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée au faîtage de la toiture et est fixée à 14 mètres. Toutefois la hauteur des constructions implantées le long des rues doit être compatible avec les hauteurs des constructions adjacentes.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11UA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

II Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures des toitures principales seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration rappelle la terre cuite. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est cependant admise par dérogation à cette règle.

Architecture

Les couleurs vives employées et le blanc pur en enduit de façade sont interdits.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures le long du domaine public est fixée à 1,20 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain ou de porches à l'ancienne.

La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est autorisée.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

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

Des aires de stationnement sont exigées à raison d'une place de stationnement pour 75 m² de SHON. Chaque tranche de 75 m² entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement

Dans le cas de réhabilitation d'un bâti ancien, il est possible de déroger à cette règle sous réserve de s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement instaurée par la commune.

Article 13UA : Espaces libres et plantations

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

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14UA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB regroupe les extensions de Château-Salins sous forme d'habitat principalement collectif et les équipements publics de la commune.
Pour mémoire, la commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Extrait du rapport de présentation

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou installations destinées aux activités industrielles
- les constructions ou installations à destination agricole
- le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins deux unités
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- le camping

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol doivent être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3UB : Accès et voirie

I Accès

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

I Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

II Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux 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 emprises publiques et aux voiries

Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent

- par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique
- au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

I Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Toute construction ou installation doit être édifée avec un recul compris entre 5 et 10 mètres.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au faîtage ou au sommet de l'acrotère).

II Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article 9UB : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10UB : Hauteur maximale des constructions

I Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée au faîtage de la toiture et est fixée à 12 mètres.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11UB : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

II Dispositions particulières

Toitures

Les matériaux réfléchissants sont interdits en toiture. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est cependant admise par dérogation à cette règle.

Architecture

Les couleurs vives employées et le blanc pur en façade sont interdits.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures le long du domaine public est fixée à 1,20 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain ou de porches à l'ancienne.

La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est autorisée.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

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

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de SHON. Chaque tranche de 50 m² entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement. Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Article 13UB : Espaces libres et plantations

La moitié au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14UB : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone UC regroupe les extensions récentes de Château-Salins et de Coutures. L'affectation de la zone UC est l'habitat ; néanmoins sont également autorisés les commerces, les services, les bureaux et l'artisanat, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Cette zone comprend un secteur inscrit en zone inondable dans lequel des restrictions de constructions sont prévues.

Pour mémoire, la commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Extrait du rapport de présentation

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou installations destinées aux activités industrielles
- les constructions ou installations à destination agricole
- le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins deux unités
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- le camping.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol doivent être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat
- dans la zone inondable, les constructions non interdites par ailleurs, à conditions
 - que le niveau de plancher se situe au-dessus de la cote de crue centennale majorée de 20 cm
 - qu'elles ne comportent aucun sous-sol
 - de préserver le libre écoulement des crues.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3UC : Accès et voirie

I Accès

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

Article 4UC : Desserte par les réseaux

I Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

II Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5UC : Caractéristiques des terrains

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer au terrain naturel.

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

Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent

- par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique
- au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

I Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Toute construction principale doit être édifée en totalité dans une bande comprise entre 5 et 40 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au faitage ou au sommet de l'acrotère).

II Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article 9UC : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10UC : Hauteur maximale des constructions

I Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée au faîtage de la toiture ou au sommet de l'acrotère et est fixée à 8 mètres.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11UC : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

II Dispositions particulières

Toitures

Les matériaux réfléchissants sont interdits en toiture.
L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est cependant admise par dérogation à cette règle.

Cas des toitures en pente

Les toitures des volumes principaux à usage d'habitation devront avoir des pentes minimales de 30°

Cas des toitures terrasses

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Architecture

Les couleurs vives employées et le blanc pur en façade sont interdits.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures le long du domaine public est fixée à 1,20 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

Article 12UC : Stationnement des véhicules

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

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de SHON. Chaque tranche de 50 m² entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement. Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Article 13UC : Espaces libres et plantations

La moitié au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14UC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL :

La zone UL correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à accueillir principalement les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités à vocation de loisirs ou touristiques.

Pour mémoire, la commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Extrait du rapport de présentation

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1UL : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou artisanales,
- les constructions ou installations à usage de bureaux
- les entrepôts
- le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol doivent être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à des activités de loisirs ou des activités touristiques,
- les constructions ou installations agricoles à condition qu'elles soient associées à une activité touristique (auberge, vente à la ferme, ...)

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3UL : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4UL : Desserte par les réseaux

I 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.

II Réseaux d'assainissement

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

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

Article 5UL : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Cas des forêts

Les constructions respecteront un recul minimal de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

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

Non réglementé.

Article 9UL : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10UL : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres.

Article 11UL : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Façades

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Toitures

Les couvertures des toitures principales seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration rappelle la terre cuite. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est cependant admise par dérogation à cette règle. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux toitures terrasses, aux vérandas ou couvertures de piscines

Article 12UL : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13UL : Espaces libres et plantations

75% au moins de l'emprise foncière n'est pas imperméabilisé.

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14UL : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX :

La zone UX correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

La zone UX correspond à la zone d'activités économiques de la commune. Cette zone comprend un secteur inscrit en zone inondable dans lequel des restrictions de constructions sont prévues.

Pour mémoire,

- la commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles,
- certains terrains sont susceptibles de faire l'objet de restriction d'usage eu égard aux périmètres de dangers induits par certaines installations de la société SENOBLE.

Extrait du rapport de présentation

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les parcs d'attractions,
- le camping,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- dans la zone inondable, tout stockage extérieur de produits ou matériaux susceptibles d'être entraînés par l'eau

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol doivent être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité ; le nombre de constructions à usage d'habitation est limité à une par unité foncière
- dans la zone inondable, les constructions non interdites par ailleurs, à conditions
 - que le niveau de plancher se situe au-dessus de la cote de crue centennale majorée de 20 cm
 - qu'elles ne comportent aucun sous-sol
 - de préserver le libre écoulement des crues.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3UX : Accès et voirie

I Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'emprise minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4UX : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

II Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au faîtage ou au sommet de l'acrotère).

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

Article 9UX : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10UX : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

Article 11UX : Aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 12UX : Stationnement des véhicules

Pour les activités autres que commerciales, chaque unité foncière disposera au minimum

- d'une place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite
- de places de stationnement pour le personnel et la clientèle à raison de 5 places pour les premiers 250 m² de SHON et d'une place par tranche de 250 m² supplémentaire.

Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera de 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² puis 1,5 places par 50 m² au-delà de 1 000 m².

Article 13UX : Espaces libres et plantations

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

10% au moins de la superficie des terrains doivent être réservés à des aménagements paysagers.

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14UX : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone IAU :

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

La zone comprend trois secteurs notés respectivement IAU1, IAU2 et IAU3.

Les secteurs IAU2 et IAU3 sont destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Le secteur IAU1 est quant à lui destiné à permettre le développement d'une zone mixte associant habitat et activité commerciale au centre de la commune.

Pour mémoire, la commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Extrait du rapport de présentation

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque unité foncière issue de la division des terrains lors d'une opération d'aménagement.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activité agricole ou industrielle,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins deux unités,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- le camping

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux orientations d'aménagement.

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

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

Conditions particulières par secteur

Dans le secteur IAU1, chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha et être compatible avec les orientations d'aménagement.

Dans les secteurs IAU2 et IAU3, chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,8 ha et être compatible avec les orientations d'aménagement.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3IAU : Accès et voirie

I Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

- La largeur des voies ne doit pas excéder 5 mètres sauf en secteur IAU1 où la largeur peut être portée à 8 mètres.
- Les chaussées mixtes seront privilégiées et associées à la mise en place de "zones 30"
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si celle-ci ont vocation à être bouclée dans le cadre d'une opération ultérieure.

Article 4IAU : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

II Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5IAU : Caractéristiques des terrains

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente.

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

La construction principale doit être implantée en respectant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

L'implantation à l'alignement des voies est autorisée pour des constructions annexes à condition que

- la hauteur totale n'excède pas 3 mètres
- la façade sur rue n'excède pas 50% de la façade sur rue de l'unité foncière

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

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au faîtage ou au sommet de l'acrotère).

II Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètres des limites séparatives.
- aux constructions annexes non contiguës à la construction principale et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au point le plus haut de la construction ; elles peuvent être implantées sans être soumises aux règles de prospect.

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

Non réglementé

Article 9IAU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10IAU : Hauteur maximale des constructions

I Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée au faitage de la toiture ou au sommet de l'acrotère et est fixée à 8 mètres.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11IAU : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

II Dispositions particulières

Toitures

Les matériaux réfléchissants sont interdits en toiture.
L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est cependant admise par dérogation à cette règle.

Cas des toitures en pente

Les toitures des volumes principaux à usage d'habitation devront avoir des pentes minimales de 30°

Cas des toitures terrasses

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Architecture

Les couleurs vives employées et le blanc pur en façade sont interdits.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures le long du domaine public est fixée à 1,20 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

Article 12IAU : Stationnement des véhicules

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

Pour l'habitat, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de SHON, avec un maximum de trois places par logement. Chaque tranche de 50 m² entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.

Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera de 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² puis 1,5 places par 50 m² au-delà de 1 000 m².

Article 13IAU : Espaces libres et plantations

La moitié au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée et en pleine terre.

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14IAU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone IIAU :

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone IIAU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Pour mémoire, la commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Extrait du rapport de présentation

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de
 - l'habitation
 - l'hébergement hôtelier
 - bureaux
 - commerce
 - l'artisanat
 - l'industrie
 - l'exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt

-
- les affouillements et exhaussements du sol
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets,
 - le camping

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux à condition de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone conformément aux orientations d'aménagement

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3IIAU : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6IIAU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

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

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètres des limites séparatives.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé

Article 9IIAU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10IIAU : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11IIAU : Aspect extérieur des constructions

Non réglementé

Article 12IIAU : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13IIAU : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14IIAU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone A :

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

Extrait du rapport de présentation

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1A : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation non liée aux activités agricoles.
- les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- les constructions à un usage hôtelier ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs.
- l'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement d'unités mobiles sur un même terrain.
- les dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles
- l'ouverture et l'exploitation des carrières

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

- les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures).
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles existants.
- les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures).
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire.
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3A : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4A : Desserte par les réseaux

I 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.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

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

Eaux usées non domestiques

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

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dispositions générales

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- 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 maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Cas des forêts

Les constructions respecteront un recul minimal de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

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

Non réglementé

Article 9A : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10A : Hauteur maximale des constructions

Habitations

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est mesurée à l'égout de la toiture et est fixée à 7 mètres,

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère et est fixée à 10 mètres.

Article 11A : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Façades

Les couleurs vives sont interdites.

Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage en bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre.

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

Article 12A : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13A : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.
La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.

Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14A : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Ville de Château-Salins

Plan Local d'Urbanisme
Règlement

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone N :

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

Elle comprend un secteur de zone noté Na qui regroupe des constructions existantes et qui n'ont pas vocation à se développer.

Extrait du rapport de présentation

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- à l'exception du secteur Na, les constructions destinées à l'habitation
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions à usage agricole, industriel ou artisanal
- les bureaux et les locaux commerciaux,
- les entrepôts
- les parcs d'attractions,
- le camping
- les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts de bois et de fourrage,
- la création d'étangs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies

-
- dans le secteur Na, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la SHON existante à la date de prescription du présent plan
 - les abris pour animaux à condition de ne pas être fermés et de ne pas excéder une emprise au sol de 20 m².

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3N : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4N : Desserte par les réseaux

I 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.

II Réseaux d'assainissement

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

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

Article 5N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

I Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- 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 maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au faitage ou au sommet de l'acrotère).

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Cas des forêts

Les constructions respecteront un recul minimal de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

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

Non réglementé

Article 9N : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10N : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et installations est limitée à celle des constructions existantes sur l'emprise foncière et à défaut à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Article 11N : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Façades

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Toitures

Les couvertures des toitures principales seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration rappelle la terre cuite. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est cependant admise par dérogation à cette règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux toitures terrasses, aux vérandas ou couvertures de piscines

Article 12N : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13N : Espaces libres et plantations

75% au moins de l'emprise foncière n'est pas imperméabilisé.

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14N : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé