

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

ESCHBACH

REGLEMENT

ELABORATION

APPROBATION

Vu pour être annexé à

la délibération du 19 janvier 2005

A ESCHBACH

LE 17 0 FEV. 2005



Le Maire

Marie-Line WEISS

C132PE001



SERVICE DEPARTEMENTAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU2

CARACTERE DE LA ZONE

Caractère général

La zone IAU2 correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités, ainsi que leurs dépendances.

A Eschbach

La zone IAU2 correspond à la zone d'activité intercommunale destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureau ou de services. Elle est à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.

Elle est divisée en trois secteurs de zone :

- le secteur IAU2a, destiné à recevoir des opérations d'ensemble,
- le secteur IAU2b, destiné à recevoir les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone,
- le secteur IAU2c, inconstructible, destiné à être maintenu en prairie dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone.

Permis de démolir : néant

Orientations d'aménagement :

La zone IAU2 est concernée par les orientations d'aménagement relatives aux secteurs à enjeux urbains.

Les projets (opérations de construction ou d'aménagement) devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

La zone est couverte par une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) à usage principal d'activité, créée par la communauté de communes de la Vallée de la Sauer le 9 juillet 2001, dont le règlement est celui défini dans le présent chapitre.

Les dispositions particulières portées au plan de zonage définissent en complémentarité au présent règlement la position et la dimension des espaces structurants, les lignes d'implantation des constructions futures le long de ces espaces structurants, la localisation des typologies végétales prescrites au présent règlement.

Rappels

- ♦ 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.
- ♦ 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 IAU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur IAU2a

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Quel que soit leur usage, les constructions isolées à l'exception de celles comprises dans une opération d'aménagement.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 IAU2.
- Les constructions à usage d'hôtellerie et les constructions agricoles.
- Les constructions à usage de commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 IAU2.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les terrains aménagés pour recevoir des caravanes.
- Les terrains aménagés de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les recevoir.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attractions ouverts au public ;
 - Les dépôts de véhicules usagés et de carcasses ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires à toutes les autres occupations ou utilisations du sol admises par le présent règlement de zone.
- Les carrières.

Dans le secteur IAU2b et c

Toutes les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article 2 IAU2 sont interdites.

ARTICLE 2 IAU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone

Sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.

Dans les secteurs IAU2a et IAU2b

Sont admises les constructions ou installations constituant des équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone.

Dans le secteur IAU2a

Des conditions d'opération sont établies :

- Quelle que soit la procédure employée, la superficie minimale d'opération est fixée à 20 000 m² de terrain (deux hectares).
- Dans le cas où l'opération projetée ne se superposerait pas à la totalité de la zone ou du secteur de zone, le projet ne devra pas contribuer à l'enclavement de terrains résiduels de la zone ou du secteur de zone, ou de délaissés inconstructibles.
- Dans le cas d'une superficie des reliquats de terrains non urbanisés inférieure à deux hectares, ces terrains doivent être urbanisés dans le cadre d'une opération unique.
- Dans le cadre des opérations, sont réalisés la voie principale et l'aménagement des espaces paysagers tels que décrits à l'article 13 du présent règlement (typologie 1, 2 et 3).

Sont admises, sous conditions d'opération précitées les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces de gros, de logistique, de bureau ou de services et les constructions à usage de stationnement.
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que restaurant d'entreprise, bâtiment à caractère social, aire de sport, etc.
- Les constructions à usage d'espaces de vente aux particuliers, liés aux activités autorisées et réalisées dans la zone, la superficie de l'aire commerciale devant rester accessoire et dans tous les cas inférieure à 300 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)
- Les constructions à usage d'habitation aux conditions décrites ci-après :

- La construction concerne un logement au maximum par établissement, et est destiné à des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- La construction à usage d'habitation présente une SHON maximale de 120 m² ;
- L'aspect de la construction à usage d'habitation présente un traitement architectural cohérent avec la construction principale à usage d'activité.
- La construction à usage d'habitation est intégrée au volume de la construction à usage d'activité ;

Par exception, une dissociation du volume de la construction à usage d'habitation et de celui de la construction à usage d'activité peut être acceptée, soit :

- pour des motifs de sécurité,
- dans le cas de l'intégration de l'habitation au volume de bâtiments annexes à la construction principale à usage d'activité (administration, loge d'accueil, etc.).

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de stockage extérieur pour une superficie maximum équivalent à 20% de la SHON du projet.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAU2 – ACCES ET VOIRIE

3. Accès :

A. Dispositions générales

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

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit

être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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. » (Article R.111-4 du code de l'urbanisme)

La position des accès peut être subordonnée au respect des alignements d'arbres et contraintes d'aménagement de l'espace public.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies publiques qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, une position précise de 'accès peut être prescrite pour respecter les alignements d'arbres aménagés ou projetés sur l'espace public.

B. Dispositions particulières

L'accès à la zone IAU2 s'effectue par un point unique sur la seule Route Départementale n° 72 et représenté au plan de règlement.

En dehors de l'accès unique mentionné au point précédent, aucune opération d'ensemble et aucune parcelle issue ou non d'une opération d'ensemble ne peuvent prendre accès ni sur la RD 27, ni sur la RD 72, ni sur le chemin rural situé en limite ouest de la zone.

Nombre d'accès : dans le cas d'une parcelle présentant un linéaire de façade sur la voie inférieur à 50 mètres, le nombre d'accès à la parcelle est limité à 1 par voie. Dans le cas d'une parcelle présentant un linéaire de façade sur la voie supérieur à 50 mètres, le nombre d'accès est limité à 2 à condition de respecter une distance minimum de 30 mètres entre ces deux accès.

La largeur maximum des accès est fixée à 6 mètres sur la limite du domaine public.

4. Voirie :

A. Dispositions générales

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité

incendie et de ramassage des ordures ménagères.

B. Dispositions particulières

1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être conforme aux prescriptions minimales suivantes :
 - Cas de la voie principale : elle aura une largeur minimale de 18 mètres et devra comprendre au minimum :
 - une chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres ;
 - un cheminement piéton d'une largeur minimale de 1,50 mètre ;
 - des espaces verts de part et d'autre de la chaussée sur une largeur minimale de 4 mètres chacun, végétalisés conformément aux prescriptions de l'article 13 IAU2.
 - Cas des autres voies : l'aménagement de la voie, réalisé sur une emprise minimum de 11 mètres devra comporter au minimum :
 - une chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres ;
 - un cheminement piéton d'une largeur minimale de 1,50 mètres ;
 - un espace vert d'une largeur minimale de 3 mètres, végétalisé conformément aux prescriptions de l'article 13 IAU2.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs du dispositif de retournement.

ARTICLE 4 IAU2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.

2. 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 conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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

Eaux pluviales :

Pour être urbanisable, la présente zone doit être équipée d'un dispositif public de recueil, stockage et dépollution des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction et tout aménagement ayant pour conséquence l'imperméabilisation des sols doit être raccordée au dispositif d'assainissement des eaux pluviales.

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les lignes et branchements des réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5 IAU2 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A. Dispositions générales

Les terrains présentant une de leurs limites sur la Route Départementale n°27 doivent être d'une superficie minimum de 50 ares et présenter un linéaire de leur limite sur cette voie supérieur à 50 mètres.

Les caractéristiques des autres terrains ne sont pas réglementées.

B. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics.

ARTICLE 6 IAU2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

1. Cas des voies

A. Dispositions générales

Dans le secteur IAU2a, conformément aux dispositions figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée selon les cas, soit sur une ligne d'implantation imposée, soit respectant un recul minimum par rapport à la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.

- a. **Cas des Routes Départementales n°27 et 72** : toute construction ou installation en superstructure (hormis les clôtures) doit être édifiée de telle sorte qu'une partie significative de la façade sur route se superpose à la « ligne d'implantation imposée » définie au plan de règlement.
- b. **Cas de la voie principale** : toute construction ou installation en superstructure (hormis les clôtures) doit être édifiée de telle sorte qu'une partie significative de la façade sur rue se superpose à « la ligne d'implantation imposée », positionnée à 10 mètres de la limite de l'emprise publique.
- c. **Cas des autres voies** : toute construction ou installation, à l'exception des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt public (tels que postes de transformation électrique, etc), doit être édifiée à une distance de 5 mètres au minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

B. Dispositions particulières

- a. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ;
 - aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant, dès lors que préexiste sur la ligne d'implantation imposée une présence bâtie occupant un minimum de 40% de la façade sur rue de la parcelle.
- b. Dans le cas des parcelles situées à la fois sur la Route Départementale n°72 et sur l'axe central de desserte de la zone, il sera fait application des règles a et b des dispositions générales cumulées.

Dans les secteurs IAU2b et IAU2c : Non réglementé

2. Cas des franges végétalisées en limite ouest de la zone

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres de la limite de la zone.

3. Cas de la forêt de Haguenau

Toute construction, installation et aménagement d'espaces à usage de stationnement et de stockage, à l'exception des clôtures et des équipements de viabilisation, doivent être édifiés à une distance au moins égale à 30 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la forêt.

ARTICLE 7 IAU2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur IAU2a

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (ou installation) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Par exception, cette disposition ne s'applique 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 en limite.

Dans les secteurs IAU2b et IAU2c

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (ou installation) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètres.

ARTICLE 8 IAU2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Dans toute la zone, les constructions (ou installations) non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 mètres.

Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions (ou installations) reliées par un élément architectural de détail (poutre, passerelle, pergola, gouttière, etc.).

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

ARTICLE 9 IAU2 – EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction ou de l'installation au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol, les aires de stockages et surfaces aménagées pour la circulation et le stationnement des véhicules.

Emprise maximale

L'emprise au sol des constructions ou installations ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 IAU2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel avant travaux au haut de la construction.

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

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 et dans le cas d'une assiette de la construction excédant 30 mètres, par section nivelée de 30 mètres dans le sens de la pente.

A. Dispositions générales

Sur les unités foncières s concernés par la ligne d'implantation imposée :

Dans une bande de 10 mètres à partir de la ligne d'implantation imposée représentée au document graphique du règlement, la hauteur du point le plus haut des constructions, mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux n'excédera pas 8 mètres.

Au-delà de la bande de 10 mètres précitée, la hauteur du point le plus haut de la construction ne doit pas excéder la côte 185 NGF.

Sur les unités foncières non concernés par la ligne d'implantation imposée :

La hauteur maximale fixée au point le plus haut des constructions, est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux et n'excédera pas (application de l'une ou l'autre règle ci-dessous) :

- Soit la côte 185 NGF.
- Soit 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des constructions.

B. Dispositions particulières

Par exception, indépendamment des règles ci-dessus, la hauteur maximale est portée à 14 mètres :

- pour les ouvrages techniques d'une emprise au sol inférieure à 50 m², à la condition que le traitement architectural de ces ouvrages soit réalisé en cohérence avec la construction principale,
- dans le cas d'une recherche architecturales particulière visée à l'article 11 IAU2.

ARTICLE 11 IAU2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Dispositions générales

« L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. » Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme

B. Dispositions particulières

Perception depuis les espaces publiques

La façade régie par l'article 6 IAU2 doit présenter un acrotère horizontal.

Toitures

Les toitures à deux pans ne sont autorisées que sous réserve d'être escamotées derrière un acrotère horizontal.

Le recours à des effets de toiture peut être autorisé sous réserve qu'il corresponde à la recherche d'une expression architecturale particulière, et dans la limite d'une hauteur totale de 10 mètres au maximum.

Les tuiles sont interdites.

Couleurs

En dehors des éléments de signalétique et des menuiseries, la coloration des bâtiments sera limitée à deux teintes.

Les couleurs des constructions devront être choisies dans une gamme de teintes d'intensité moyenne ou sombre.

La couleur dominante des constructions doit être choisie parmi les références RAL désignées ci-après, ou dans une coloration proche :

Teintes RAL :	1002	1013	1015	1019	5024	6034
	7006	7032	7033	9002	7035	7042
	9002					

Teintes métallisées RAL : 9006 9007

Aspect des clôtures

Les clôtures sont constituées d'un grillage à large mailles verticales et ont une hauteur fixée à 1,60 mètres.

Un mur de clôture opaque d'une hauteur de 1,60 mètres peut être autorisé de part et d'autre de l'accès sur une longueur maximale de 8 mètres de chaque côté de l'accès à la parcelle.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la

parcelle intéressée ou voisine.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des clôtures est mesurée verticalement depuis le niveau moyen du terrain divisé en sections nivelées de 30 mètres dans le sens de la pente.

Enseignes

Les enseignes sont constituées d'éléments de signalétique plaqués soit sur la façade des bâtiments, soit sur le mur opaque de clôture.

Les enseignes de type caisson lumineux sont interdites ; la mise en valeur nocturne des enseignes doit être traitée par éclairage externe de la signalétique.

ARTICLE 12 IAU2 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. Dispositions générales

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.

B. Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement annexée au présent règlement.

ARTICLE 13 IAU2 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

A. Dispositions générales

1. L'aménagement des espaces non bâtis doit respecter les prescriptions :

- tant qualitatives décrites aux présentes dispositions générales,
- que quantitatives telles que décrites aux dispositions particulières du présent article.

2. Tous les espaces libres de constructions ou installations doivent être aménagés et entretenus.

3. Choix des essences :

- Sont interdites les essences exotiques de type sapin bleu, Séquoia, etc.
- Sont également interdits les conifères de type : Thuya, Juniperus, Chamaecyparis notamment utilisés en haie taillée.
- Il est recommandé d'éviter les contrastes de couleurs trop forts, d'éviter les feuillages panachés, de privilégier les arbres aux couleurs automnales intéressantes.

- Le choix des essences retenues pour le traitement des espaces libres doit être fait en fonction de leur localisation et repérée au plan de règlement.

4. Typologies végétales :

En fonction de leur localisation, les plantations et aménagements paysagers doivent s'inscrire dans les typologies végétales repérées ou non au plan de règlement et décrites ci-après.

Typologie - zone 1 En lisière ouest du secteur IAU2a – « Ecran végétal dense » :

Les plantations sont faites en taillis sous futaie d'une largeur de 10 mètres de moyenne. Des arbustes et des arbres à haute tiges sont plantés de façon aléatoire pour recréer une ambiance de type ripisylve ou lisière. Ils peuvent être pris parmi les essences désignées ci-après :

Arbustes	Arbres de haute-tige
Fusain d'Europe	
Eglantier	Erable champêtre
Aubépine	Chêne
Cornouiller	Hêtre
Troène	Charme
Noisetier	Saule
Sureau	Aulne
Viorne	

Typologie – zone 2 Le long des R.D. 27 et 72 – « Frange paysagère périphérique » au nord et nord-est du secteur IAU2a :

Cet espace doit être planté et aménagé pour préserver des transparences entre la route et la zone d'activité ; son traitement doit présenter une unité sur la totalité de la frange paysagère.

Typologie – zone 3 Sur la voie principale et les voies secondaires - « Voirie » :

La voie principale de desserte interne doit bénéficier d'un traitement paysager de qualité et notamment sur la prote d'entrée.

Des arbres d'alignement doivent être plantés de part et d'autre de la voie principale et des voies secondaires.

Typologie – zone 4 Secteurs IAU2b et IAU2c et Zone de recul des constructions en IAU2a (Article 6 IAU2- § 2 et 3) – « Prairie » :

Zone à maintenir enherbée.

Typologie non représentée au plan de règlement – sur les parcelles privatives :

Essences recommandées :

<u>Plantes grimpantes</u>	<u>Arbres</u>	<u>Arbustes</u>	<u>Sous-arbustes</u>
Lierre	Erable plane		
Vigne vierge	Erable sycomore		
Houblon	Aulne	Lilas	Spirée
Jasmin	Robinier	Rhododendron	Potentille
Clématite	Sophora	Deutzia	Lavande
Glycine	Tilleul	Amelanchier	Rosier paysager
	Sorbier aucuparia	Laurier	
	Saule		
	Chêne		

- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des bosquets non taillés, l'écran végétal sera réalisé avec des essences forestières uniquement telles que : Aubépine, Cornouiller, Troène, Noisetier, Sureau, Viorne, Fusain d'Europe, Eglantier.
- Aux abords des bâtiments, des essences plus horticoles peuvent être retenues.

B. Dispositions particulières

1. Cas des parcelles de plus de 60 ares : au pourtour de l'unité foncière à l'exception de son point d'accès, une bande de terrain d'une largeur de 4 mètres au minimum comptés à partir de la limite de l'unité foncière, doit être aménagée en espace vert.
2. Cas des parcelles de 60 ares et moins :
 - Le long de la limite de l'emprise publique : à l'exception du point d'accès, une bande de terrain d'une largeur de 4 mètres au minimum comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être aménagée en espace vert.
 - Le long des autres limites séparatives, le choix est laissé entre :
 - l'aménagement en espace vert d'une bande de terrain d'une largeur de 4 mètres au minimum comptés à partir de l'unité foncière,
 - la réalisation d'une ligne de plantations arbustives.
3. Cas des parcelles situées en lisière de la forêt : l'aménagement d'espace vert ou de plantations arbustives n'est pas imposé en fond de parcelle.
4. Aires de stationnement : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.
5. Aires de stockage : les aires de stockage extérieur doivent être plantées sur leurs limites à raison de 4 arbres de haute tige pour 100 m² de surface de stockage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAU2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

GRILLE DES NORMES DE STATIONNEMENT

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<p><u>- Pour les constructions à usage d'habitation</u></p> <p style="padding-left: 40px;"><u>Pour les nouvelles constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par logement de moins de 3 pièces - par logement de 3 pièces et plus - par maison individuelle 	
<p><i>I.</i> <u>Pour les transformations, extension et changement d'affectation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par nouveau logement créé 	<p>1 place</p>
<p><u>- Pour les résidences pour personnes âgées</u></p>	<p>1 place p. 5 logts</p>
<p><u>- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques</u></p>	<p>1 place p. 5 lits</p>
<p><u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par chambre d'hôtel ou en gîte - par 10 m² de salle de restaurant ou débits de boissons 	<p>1 place</p> <p>1 place</p>
<p><u>- Pour les constructions à usage de bureaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette 	<p>1 place</p>
<p><u>- Pour les constructions à usage d'activités (2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette 	<p>1 place</p>
<p><u>- Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette 	<p>1 place</p>
<p><u>- Pour les constructions à usage commercial</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette 	<p>1 place</p>
<p><u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u></p>	<p>1 place p. 5 sièges</p>
<p><u>- Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire</u></p>	<p>1 place par classe</p>
<p><u>- Pour les établissements de formation et d'enseignement supérieur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette 	<p>1 place</p>
<p><u>- Pour les équipements exceptionnels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres. 	
<p>- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	
<p>(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p> <p>(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m².</p>	