

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet arrêté

Gundolsheim

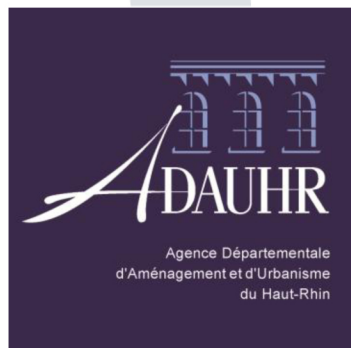


3c Règlement

REVISION
Arrêtée par Délibération du Conseil Municipal du

11 AVR. 2017

Le Maire



Agence Départementale
d'Aménagement et d'Urbanisme
du Haut-Rhin

Avril 2017

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	5
CHAPITRE II - ZONE UB.....	15
CHAPITRE III - ZONE AU.....	25
CHAPITRE IV - ZONE A.....	33
CHAPITRE V - ZONE N.....	41
ANNEXES	49
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	53
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	57
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	59
ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME	60

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GUNDOLSHEIM délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles du P.L.U. approuvé le 30 avril 2003 ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 29 mai 2015.
- 2.2. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes au présent règlement.
- 2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe en annexe du dossier s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à II :
 - a) la zone UA comprenant le secteur An ;
 - b) la zone UB comprenant les secteurs UBa et UBn.
- 3.2. La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre III. Cette zone se partage entre les secteurs AUa et AUb.
- 3.3. La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IV. Cette zone comprend les secteurs An et Ai.
- 3.4. La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V, comprenant les secteurs Ni et Nip.

4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme *"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*

A GUNDOLSHEIM, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

6 REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

8 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE I - ZONE UA

Section 1 : Usage des sols et destinations des constructions

Article UA 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Sont interdits :

- 1.1.** Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques et nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4.** La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.6.** Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.7.** Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.
- 1.8.** La démolition des constructions et des murs clôture repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, dont le volume et l'aspect général devront être préservés.
- 1.9.** La construction de bâtiments à usage d'activité ou à usage d'habitation occupés par des tiers dans les périmètres d'inconstructibilité définis autour des installations d'élevage agricole, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la Chambre d'Agriculture.

- 1.10.** Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ou de plus de 400 m² de surface de plancher.
- 1.11.** A l'intérieur du secteur **UAn** soumis au risque de remontées de nappe à moins de deux mètres du sol, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

Article UA 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, des bâtiments et installations agricoles ainsi que des bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3.** Les éléments de patrimoine mentionnés au paragraphe UA 1.8. pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine. Les murs clôture matérialisés au plan de zonage devront être restaurés à partir de pierres traditionnelles dans le respect de leur aspect d'origine.
- 2.4.** A l'intérieur du secteur **UAn** exposé au risque de remontées de nappe à moins de deux mètres du sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises au Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

Article UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA 4 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles figurant aux articles UA 6, 7, 8, 15 et 22.

Article UA 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à **12** mètres. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.
- 5.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à **12** mètres, la reconstruction et les réhabilitations, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 5.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

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

- 6.1.** Le long des rues ou sections de rues où les immeubles existants forment un alignement architectural matérialisé sur les documents graphiques, les constructions principales nouvelles ¹ devront être implantées le long de cet alignement.

Cependant, s'il existe déjà, sur une même propriété, une construction principale établie à l'alignement, ou tout autre bâtiment empêchant l'implantation obligatoire à l'alignement visée à l'alinéa précédent, les constructions principales nouvelles ou supplémentaires pourront alors être admises en deuxième position.

En outre, les extensions des constructions principales existantes ne sont pas soumises à l'obligation d'implantation à l'alignement.

- 6.2.** Dans les autres cas, les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.
- 6.3.** Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, pour les toitures et en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en saillie du type corniche ou autre.

¹ CONSTRUCTION PRINCIPALE : celle destinée au(x) logement(s) et activités par rapport à des bâtiments accessoires destinés au stationnement et au rangement.

Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ;
- au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de voies, la longueur sur limite des bâtiments ne peut excéder 10 mètres mesurés sur un seul côté ou 14 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs de la parcelle. La hauteur sur limite séparative des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant.

7.2. Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées devra s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

7.3. S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment qui présente un léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, conformément à la tradition locale (Schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.3., les extensions en prolongement du plan de façade ainsi que les agrandissements sont autorisés.
- en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

7.5. Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

Article UA 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 8.1.** Sauf en cas de réfection, réhabilitation d'une construction existante, la distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Dispositions générales

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

9.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 40° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement, de 40 m² d'emprise maximum, s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal ainsi que pour les annexes au bâtiment principal pour lesquels les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la pente de toiture n'est pas réglementée.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications, ainsi que les climatiseurs et installations du type pompe à chaleur devront être implantés de manière discrète et traités de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

En cas d'isolation par l'extérieur des bâtiments :

- il ne devra pas être porté atteinte aux caractéristiques patrimoniales et architecturales de la construction ; en cas de modification de la construction, il conviendra de reproduire par tout moyen technique approprié, les éléments architecturaux du bâtiment tels que soubassement, modénatures, encadrements de baie, appuis de fenêtre, corniches, débords de toiture, pans de bois.
- la libre circulation des véhicules et la sécurité ne devront pas être entravées.

9.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les toitures seront de couleur rouge terre cuite à brun, sauf celles couvrant les vérandas accolées aux habitations et les annexes du type garage, remise. Les corps principaux à usage d'habitation devront être couverts de tuiles. D'une manière générale, l'aspect et le format des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

9.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres traditionnelles laissées apparentes d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres ;
- soit d'une grille, grillage, dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.

Le long de l'alignement architectural matérialisé sur le document graphique, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein enduit ou en pierres traditionnelles laissées apparentes d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres ;

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

9.5. Orientation des faitages

En limite Est de la zone UA, les faitages doivent être orientés conformément aux indications reportées au document graphique.

Article UA 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

Tous travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au plan de zonage, doivent être réalisés de manière à valoriser la construction et à éviter toute dénaturation de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Le mur-clôture identifié en limite Sud de la zone UA devra être préservé

Article UA 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés à base d'essences locales fruitières, **florales** ou feuillues.

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Article UA 13. : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales ne devront pas être dirigées vers le réseau d'assainissement mais devront être en priorité infiltrées sur le terrain ou évacuées vers le réseau d'eaux pluviales existant.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UA 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 14.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 14.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 14.3.** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Section 3 : Equipements et réseaux

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UA 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, avec toutefois une largeur de plateforme minimale de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à ne pas entraver la libre circulation des véhicules sur la voie publique et à garantir la sécurité des usagers.

Article UA 16 : Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

En cas de nouvelle construction, devra être organisée la mise en place de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage pourront être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UA 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

17.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

17.2. Electricité et télécommunication

Si la configuration des réseaux le permet, à l'intérieur des propriétés les raccordements seront réalisés en souterrain.

17.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne devront pas être dirigées vers le réseau d'assainissement mais devront être en priorité infiltrées sur le terrain ou évacuées vers le réseau d'eaux pluviales existant.

Article UA 18 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement futur à un réseau de communication à très haut débit, sauf contraintes techniques.

CHAPITRE II - ZONE UB

Section 1 : Usage des sols et destinations des constructions

Article UB 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques et nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.7. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.
- 1.8. La construction de bâtiments à usage d'activité ou à usage d'habitation occupés par des tiers dans les périmètres d'inconstructibilité définis autour des installations d'élevage agricole, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la Chambre d'Agriculture.
- 1.9. Dans le secteur **UBa**, les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UB 2.3.

- 1.10.** Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ou de plus de 400 m² de surface de plancher.
- 1.11.** A l'intérieur du secteur **UBn** soumis au risque de remontées de nappe à moins de deux mètres du sol, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

Article UB 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, des bâtiments et installations agricoles ainsi que des bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3.** Dans le secteur **UBa**, ne sont admis que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux activités de sports et de loisirs.
- 2.4.** A l'intérieur du secteur **UBn** exposé au risque de remontées de nappe à moins de deux mètres du sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises au Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB 4 : Emprise au sol

- 4.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'emprise au sol est supérieure à la moitié de la superficie du terrain, la reconstruction ainsi que les travaux d'aménagement, réfection et transformation pourront s'effectuer en utilisant la totalité de l'emprise initiale du bâtiment.
- 4.2. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

Article UB 5 : Hauteur des constructions

Sauf dans le secteur UBa

- 5.1. La hauteur maximale des constructions, en tout point, est limitée à **10 mètres** au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 5.2. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de **7 mètres**. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 % de l'emprise du niveau directement inférieur. Dans tous les cas la hauteur maximale de **10 mètres** par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux ne pourra être dépassée.
- 5.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 10 mètres, la reconstruction, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

Secteur UBa

- 5.4. La hauteur maximale des constructions, en tout point, est limitée à **11 mètres** au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Zone UB et secteur UBa

- 5.5. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

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

- 6.1.** En cas d'implantation en retrait de l'alignement de la voie existante ou à créer, la partie laissée libre devra être aménagée et entretenue. Dans tous les cas, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de deux mètres par rapport à cet alignement. Pour les constructions existantes implantées à moins de 2 mètres de l'alignement de la voie, les extensions, transformations et reconstructions sont autorisées. En outre, les garages et abris ouverts sur au moins deux côtés du type carport et les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en recul de cet alignement.
- 6.2.** Les équipements publics, les postes de transformation électriques, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.3.** Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.

Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** A moins que la construction ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2. ci-dessous, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de deux niveaux habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

- 7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
 - si leur hauteur sur limites séparatives n'excède pas 2,5 mètres et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté.
- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus en UB 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
- en cas de constructions existantes non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., la reconstruction, la transformation, la réfection, la réhabilitation et les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;

7.5. Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées devra s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

7.6. Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1. Sauf en cas de réfection, réhabilitation d'une construction existante, la distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Dispositions générales

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

9.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

La pente des toitures n'est pas réglementée, les toits plats, les toitures-terrasses et végétalisées sont notamment autorisées. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications, ainsi que les climatiseurs et installations du type pompe à chaleur devront être implantés de manière discrète et traitées de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

9.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

9.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées d'une grille, grillage, dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.

Par ailleurs, sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres, les clôtures sur rue pourront également être constituées :

- d'une haie vive ;
- d'une combinaison d'éléments pleins et ajourés faisant l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

Article UB 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant

Article UB 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12. 1.** Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 12. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement et majoritairement parmi les essences fruitières ou feuillues. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 12.3.** Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.
- 12.4.** Pour toute opération d'ensemble de plus de 8 logements, un espace commun planté pour le jeu ou le repos doit être aménagée en un ou plusieurs endroits dans l'emprise de l'opération.

Article UB 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements devront être réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sur le terrain.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UB 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 14.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 14.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Section 3 : Equipements et réseaux

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UB 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dans tous les cas, les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements ;
- 7 mètres lorsqu'il s'agit de desservir plus de 6 logement.

La structure et le tracé des voies privées carrossables doivent répondre aux conditions exigées par le classement des voies de même nature dans la voirie urbaine.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules faire aisément demi-tour.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers.

Par souci de sécurité, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique peuvent être limitées à un seul accès par parcelle.

Article UB 16 : Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

En cas de nouvelle construction, devra être organisée la mise en place de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage pourront être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UB 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

17.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

17.2. Electricité et télécommunication

Si la configuration des réseaux le permet, à l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

17.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements devront être réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sur le terrain.

Article UB 18 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement futur à un réseau de communication à très haut débit, sauf contraintes techniques.

CHAPITRE III - ZONE AU

Section 1 : Usage des sols et destinations des constructions

Article AU 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **AU 2** et notamment les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ou de plus de 400 m² de surface de plancher.

Article AU 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble des secteurs **AUa** et **AUs** :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt collectif ;
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées à l'article AU 2.2.

2.2. Dans les secteurs **AUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce d'activités de service et de bureau à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- que chaque opération permette un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble de chaque secteur,
- que l'aménagement de chaque secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cas du secteur Dorfgraben, chaque opération devra porter sur une superficie minimale de 30 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 30 ares.

Dans ce cas, les articles ci-après sont applicables.

2.3. Les secteurs **AUs** pourront être ouverts à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Article AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article AU 4 : Emprise au sol

- 4.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 4.2. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

Article AU 5 : Hauteur des constructions

- 5.1. La hauteur maximale des constructions, en tout point, est limitée à 10 mètres au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 5.2. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 7 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 % de l'emprise du niveau directement inférieur. Dans tous les cas la hauteur maximale de 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux ne pourra être dépassée.
- 5.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

Article AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies existantes ou à créer devra s'effectuer de manière à assurer une continuité et un rythme de front bâti. En cas d'implantation en retrait de l'alignement de la voie à créer, la partie laissée libre devra être aménagée et entretenue.

Dans tous les cas, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de deux mètres par rapport à cet alignement.

En outre, les garages et abris ouverts sur au moins deux côtés du type carport et les équipements publics, les postes de transformation électriques, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en recul de cet alignement.

Article AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que la construction ne soit édifée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).

En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur des constructions sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En cas d'implantation de maisons accolées ou maison en bande, cette hauteur sur limite séparative pourra être portée à 10 mètres.

7.2. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

7.3. Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol du type abri de jardin peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

7.4. Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées devra s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

7.5. Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Article AU 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 8.1.** Sauf en cas de réfection, réhabilitation d'une construction existante, la distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Dispositions générales

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

9.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

La pente des toitures n'est pas réglementée, les toits plats, les toitures-terrasses et végétalisées sont notamment autorisées. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications, ainsi que les climatiseurs et installations du type pompe à chaleur devront être implantés de manière discrète et traitées de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

9.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

9.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées d'une grille, grillage, dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.

Par ailleurs, sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres, les clôtures sur rue pourront également être constituées :

- d'une haie vive ;
- d'une combinaison d'éléments pleins et ajourés faisant l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

Article AU 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant

Article AU 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12. 1. Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
12. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement et majoritairement parmi les essences fruitières ou feuillues. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 12.3. Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Article AU 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements devront être réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sur le terrain.

Sous-section 4 : Stationnement

Article AU 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

14.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

14.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Section 3 : Equipements et réseaux

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article AU 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dans tous les cas, les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements ;
- 7 mètres lorsqu'il s'agit de desservir plus de 6 logement.

La structure et le tracé des voies privées carrossables doivent répondre aux conditions exigées par le classement des voies de même nature dans la voirie urbaine.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules faire aisément demi-tour.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers.

Par souci de sécurité, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique peuvent être limitées à un seul accès par parcelle.

Article AU 16 : Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

En cas de nouvelle construction, devra être organisée la mise en place de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage pourront être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article AU 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

17.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

17.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

17.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements devront être réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sur le terrain.

Article AU 18 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement futur à réseau de communication à très haut débit, sauf contraintes techniques.

CHAPITRE IV - ZONE A

Section 1 : Usage des sols et destinations des constructions

Article A 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles, en particulier au sein du périmètre de protection rapprochée du forage AEP matérialisée au plan de zonage.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers et cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- Les défrichements des arbres de plein champ classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.
- A l'intérieur du secteur **Ai** soumis au risque d'inondation par débordement élevé et du secteur **An** soumis au risque de remontées de nappe à moins de deux mètres du sol, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

Article A 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** et dans les secteurs **Ai** et **An** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 9,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers et de parcours cyclables,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif, ainsi qu'à l'exploitation des eaux souterraines en vue de l'alimentation eau potable des communes,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,

2.2. Dans la zone **A** exclusivement, hors secteurs Ai et An, sont admises, en outre, les constructions et installations nécessaires à l'activité et au développement d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles, à condition :

- que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
- que les constructions et installations à vocation d'élevage soient implantées à une distance minimale de 150 mètres de la zone AU, de la zone UB et du secteur UBa ; pour les autres constructions agricoles cette distance est portée à 50 mètres ;
- que les constructions soient implantées à une distance minimale de 300 mètres de l'emprise de la RD 83.

2.3. A l'intérieur des secteurs **Ai** et **An** s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006 rappelées en annexe au présent dossier.

2.4. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes existantes en secteur **Ai** pourront faire l'objet d'extensions mesurées, limitées à 20 m² d'emprise au sol, en respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch.

Article A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4 : Emprise au sol

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes, visées à l'article A 2.4., ne pourront être supérieures à 20 m² d'emprise.

Article A 5 : Hauteur des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

- 5.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres.
- 5.2.** S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, la hauteur mentionnée ci-dessus peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 5.3.** En cas d'extension de constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes, visées à l'article A 2.4., la hauteur du bâtiment initial ne pourra être dépassée.

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

Sauf en cas de transformation et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 300 mètres de l'emprise de la RD 83 pour les constructions à caractère agricole.

Enfin, les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et fossés.

Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Article A 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Dispositions générales

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

9.2. Bâtiments agricoles

D'une manière générale, les constructions, par leurs teintes, implantation, aspect et volume, devront garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les façades devront comporter au moins partiellement un aspect bois.

Les toitures des constructions autorisées devront comporter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant.

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont regroupés au maximum avec les bâtiments existants.

9.3 Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) seront autorisées. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

Article A 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant

Article A 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article A 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1. En cas de plantations, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées.
- 12.2. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- 12.3. Les prés-vergers, cortèges végétaux matérialisés au plan de zonage, sont repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- 12.4. Les arbres de plein champ, matérialisés au plan de zonage conformément à la légende «espace boisé classé à conserver», sont soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 12.5. Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Article A 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle.

Sous-section 4 : Stationnement

Article A 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, notamment pour la vente directe de produits agricoles, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Section 3 : Equipements et réseaux

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article A 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales (R.D.), les accès aux parcelles doivent s'effectuer par la voie ouverte à la circulation publique de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voie départementale.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

Article A 16 : Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Il n'est pas fixé de règles.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article A 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

17.2. Eau potable - assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

17.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article A 18 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE V - ZONE N

Section 1 : Usage des sols et destinations des constructions

Article N 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de ~~vieux~~ véhicules et tout dépôt de déchets.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers et cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.
- A l'intérieur du secteur **Ni** soumis au risque d'inondation par débordement élevé et de remontées de nappe à moins de deux mètres du sol, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.
- Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation du cheminement piétonnier matérialisé au plan de zonage.

Article N 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Dans l'ensemble de la zone **N** et dans le secteur **Ni** et le sous secteur **Nip** sont admis :
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article N 9,
 - les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers et de parcours cyclables,
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif, ainsi qu'à l'exploitation des eaux souterraines en vue de l'alimentation eau potable des communes,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- 2.2.** A l'intérieur des secteurs **Ni** et du sous secteur **Nip** s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006 rappelées en annexe au présent dossier.
- 2.3.** La construction existante dans le sous secteur **Nip** pourra faire l'objet d'une extension limitée à 20 m² d'emprise, de manière non cumulable, en respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch.
- 2.4.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

Article N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4 : Emprise au sol

La construction existante dans le sous secteur **Nip** pourra faire l'objet d'une extension limitée à 20 m² d'emprise, et ce de manière non cumulable.

Article N 5 : Hauteur des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

- 5.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 6 mètres.
- 5.2.** S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, la hauteur mentionnée ci-dessus peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 5.3.** Dans le secteur **Nip**, la hauteur de l'extension de la construction existante ne pourra dépasser 4 mètres.

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

Sauf en cas de transformation et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;

Enfin, les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et fossés.

Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Article N 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Dans l'ensemble de la zone **N** et des secteurs **Ni** et dans le sous-secteur **Nip**, les constructions et installations par leurs teintes, aspect extérieur, volume et implantation devront garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) seront autorisées.

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites. Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

Article N 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant

Article N 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article N 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1. En cas de plantations, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées.
- 12.2. Les prés-vergers, cortèges végétaux matérialisés au plan de zonage, sont repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- 12.3. Les espaces boisés matérialisés au plan de zonage conformément à la légende «espace boisé classé à conserver» sont soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 12.5. Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Article N 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle.

Sous-section 4 : Stationnement

Article N 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, notamment pour la vente directe de produits agricoles, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Section 3 : Equipements et réseaux

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article N 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales (R.D.), les accès aux parcelles doivent s'effectuer par la voie ouverte à la circulation publique de plus petit niveau et pas obligatoirement par la voie départementale.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

Article N 16 : Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Il n'est pas fixé de règles.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article N 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

17.2. Eau potable - assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

17.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article N 18 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	53
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	57
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	59
ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME	60

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la Surface de Plancher.

Normes établies selon la Surface de Plancher

Habitat collectif

- jusqu'à 200 m² de Surface de Plancher, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher ;
- Au-delà de 200 m² de Surface de Plancher, il sera rajouté 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² Surface de Plancher, ce chiffre étant arrondi à l'entier supérieur.

Maison individuelle ou habitat individuel groupé :

- jusqu'à 170 m² de Surface de Plancher, 2 places ;
- Au-delà de 170 m² de Surface de Plancher, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m² de Surface de Plancher.

Normes établies selon le nombre de logements

- Studio : 2 places ;
- Appartement à partir de 2 pièces : 2 places ;
- Maison individuelle ou habitat individuel groupé : 2 places

En outre, pour les immeubles collectifs, sauf en zone UA, il sera rajouté 3 places par tranche de 5 logements en vue de l'accueil des visiteurs.

Dans tous les cas, pour les constructions comprenant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible devra être réalisé pour le stationnement des vélos.

- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- résidences sénior : 1pl/logement + 2 pl/ par tranche de 5 logements+
aire de service
- commerces isolés : 60% de la surface de vente minimum 2 places

En zone UA, il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour les commerces isolés.

- bureaux : 60 % S.P.
- ateliers, dépôts : 10 % S.P.
- cliniques : 60 % S.P.

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-25 du Code de l'Urbanisme

- hôtel : 1 place par chambre + places nécessaires au personnel
- restaurant : 1 place pour 3 places assises + places nécessaires au personnel
- hôtels-restaurants : le nombre de places exigé correspond au chiffre maximum entre le nombre requis au titre du restaurant et le nombre requis au titre de l'hôtel selon les normes précédentes.

En zone UA, il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour les hôtels et restaurants.

- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
spectacles : 1 pl/10 personnes
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
secondaire :
supérieur : 1 pl/7 élèves

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Article L113-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du pré

