

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Niffer



3c. Règlement

ÉLABORATION
Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 07 DEC. 2017

Le Maire



Décembre 2017

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	7
CHAPITRE II - ZONE UB.....	17
CHAPITRE III - ZONE AU.....	29
CHAPITRE IV - ZONE A.....	43
CHAPITRE V - ZONE N.....	49
ANNEXES	57
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	61
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	65
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	67
ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	68

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NIFFER tel qu'il est délimité au plan de zonage.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme.
- 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.
- 2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de NIFFER définit :

- une zone urbaine UA qui comprend le secteur UBa ;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs UBa et UBb ;
- une zone à urbaniser 1AU qui inclut les secteurs 1AUa et 1AUe aménageables sous conditions et la zone 2AU ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne.

4. Adaptations mineures

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 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.

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 ou en cas de reconstruction à l'identique.

5. Reconstruction a l'identique des bâtiments détruits 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 NIFFER, 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 sauf le long des routes départementales hors agglomération (zones AU, A et N).

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

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **UA** correspond au centre ancien du village constitué en partie par des bâtiments de l'habitat rural traditionnel. Cette zone, à dominante d'habitat, comprend également des activités agricoles, des commerces, des services et des équipements. Cette zone comprend un secteur **UAa**, délimité autour d'une exploitation agricole, faisant l'objet de dispositions visant à régler plus strictement l'occupation et l'utilisation du sol.*

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles à vocation 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 neufs ou d'occasion,
 - 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 souterraines.

1.7. La démolition des éléments du patrimoine à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

1.8. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol 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 et bâtiments agricoles 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 1.7. pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, d'extension, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine.

2.4. Dans le secteur **UAa** ne sont admises que :

- les extensions des maisons d'habitation existantes, sans création de nouveau logement ainsi que les annexes ;
- les extensions des locaux d'activités existants ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- la transformation des bâtiments existants en logements.

Ces restrictions de l'occupation et de l'utilisation du sol ne sont applicables que dans la période d'activité de l'exploitation d'élevage considérée. En cas d'arrêt de cette activité ou de transfert sur un autre site, les dispositions du secteur **UAa** deviennent caduques et sont remplacées par celles de la zone **UA**.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. 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.

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

Les cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage de détail devront être conservés.

3.2. 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. 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.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux usées non domestiques sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

Sauf en présence d'un réseau unitaire, les eaux pluviales devront faire l'objet d'une infiltration à l'échelle de la parcelle.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, dans le cas des sections de rue où préexiste un alignement architectural défini par les immeubles avoisinants, les constructions nouvelles peuvent être établies à une distance moindre ou à cet alignement.

En outre, les carports¹ et extensions des constructions existantes de faible emprise du type auvents, marquises, vérandas,...pourront être implantés jusqu'à une distance minimale de deux mètres par rapport à l'alignement de la voie.

¹Par carport, il faut entendre une structure ouverte sur les 4 côtés (sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant) destinée à couvrir les places de stationnement.

6.2. Par rapport à l'alignement des cheminements piétonniers, il n'est pas fixé de distance minimum pour l'implantation des constructions d'une emprise inférieure ou égale à 20 m² du type annexe, remise, garage.

6.3. Les postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un recul minimal de deux mètres par rapport à l'alignement de la voie.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

7.4. Les postes de transformation électrique peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en recul de ces limites.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Peut être autorisé l'aménagement ou l'extension limitée de bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent article, sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la salubrité des pièces principales.

- 8.3.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe (garage, remise, abri de jardin...) ou une piscine il n'est pas fixé de règle.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles UA 6, 7, 8, 12 et 13.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** La hauteur à l'égout principal du toit n'excédera pas 8 mètres par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.3.** La hauteur du plancher du premier niveau habitable d'une construction ne pourra être supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux. Si l'application de cette règle a pour conséquence qu'une partie de la dalle du rez-de-chaussée se situe en dessous du terrain naturel, cette règle pourra être adaptée à la configuration des lieux et au profil du terrain.
- 10.4.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.5.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Façades

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

11.3. Matériaux

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

11.4. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation ou à usage agricole, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. Les pentes des toitures ne pourront pas être inférieures à 30°.

En ce qui concerne les annexes accolées ou non au bâtiment principal, la pente de toiture est libre.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive, composée d'essences locales, fruitières ou feuillues ne dépassant pas 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété, d'une hauteur maximum de 2 mètres, seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

Ces remblais, s'ils sont nécessaires, ne pourront présenter une pente supérieure à 15%.

UA 12 : Obligations en matière 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, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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.

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 300 m 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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction, exceptées les aires utilisées pour le stationnement et la circulation des véhicules, devront être traités en jardin d'agrément, espace vert, verger ou jardin potager.

Les nouvelles plantations devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **UB** recouvre un tissu bâti, se distribuant en périphérie du centre ancien, constitué principalement par des maisons pavillonnaires individuelles réalisées majoritairement dans le cadre d'opérations du type lotissement et Association Foncière Urbaine.*

*La zone **UB** comprend :*

- *un secteur **UBa** destiné notamment à l'accueil d'équipements culturels, sportifs et de loisirs et à l'aménagement d'un port de plaisance*
- *un secteur **UBb**, délimité autour d'une exploitation agricole, faisant l'objet de dispositions visant à réglementer plus strictement l'occupation et l'utilisation du sol.*

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles à vocation 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 neufs ou d'occasion,
 - 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 souterraines.
- 1.7.** Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- 1.8.** Dans la zone P.E.L¹ de dangers graves pour la vie humaine de part et d'autre du gazoduc, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3e catégorie établissements recevant plus de 300 personnes).
- 1.9.** Dans la zone.E.L.S.² de dangers très graves pour la vie humaine de part et d'autre du gazoduc, la construction d'immeubles de grande hauteur et, en outre, d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol 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 et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

¹ PEL : premiers effets létaux

² ELS : effets létaux significatifs

2.3. Dans le secteur **UBa** sont autorisées les constructions et installations nécessaires :

- à la réalisation d'équipements culturels, sportifs et de loisirs ;
- aux services publics et d'intérêt collectif ;
- aux activités de service de type restauration et hébergement touristique ;
- à l'aménagement d'un port de plaisance, à l'accueil des plaisanciers et au développement des activités nautiques ;
- aux activités artisanales en lien avec les activités nautiques et sportives,

à condition que les constructions et installations considérées soient réalisées en respect du site et du paysage dans un souci majeur d'insertion.

2.4. Dans le secteur **UBb** ne sont admises que :

- les extensions des maisons d'habitation existantes, sans création de nouveau logement ainsi que les annexes ;
- les extensions des locaux d'activités existants ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- la transformation des bâtiments existants en logements.

Ces restrictions de l'occupation et de l'utilisation du sol ne sont applicables que dans la période d'activité de l'exploitation d'élevage considérée. En cas d'arrêt de cette activité ou de transfert sur un autre site, les dispositions du secteur **UBb** deviennent caduques et sont remplacées par celles de la zone **UB**.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. 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.

La voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements. Au-delà de 6 logements à desservir, la voirie devra avoir une largeur minimale de plateforme de 6 mètres.

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

Les cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage de détail devront être conservés.

3.2. 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. 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.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux usées non domestiques sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

Sauf en présence d'un réseau unitaire, les eaux pluviales devront faire l'objet d'une infiltration à l'échelle de la parcelle.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, les constructions existantes établies à moins de 4 de l'alignement des voies publiques et privées, pourront faire l'objet de transformation, reconstruction, réaménagement et extension.

En outre, les carports¹ et extensions des constructions existantes de faible emprise du type auvents, marquises, vérandas,pourront être implantés jusqu'à une distance minimale de deux mètres par rapport à l'alignement de la voie.

¹Par carport, il faut entendre une structure ouverte sur les 4 côtés (sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant) destinée à couvrir les places de stationnement.

6.2. Par rapport à l'alignement des cheminements piétonniers, il n'est pas fixé de distance minimum pour l'implantation des constructions d'une emprise inférieure ou égale à 20 m² du type annexe, remise, garage.

6.3. Les postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un recul minimal de deux mètres par rapport à l'alignement de la voie.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées à l'alinéa 7.2. ci-dessous, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En outre, les limites latérales et celles des fonds de propriété ne pourront être surbâties sur plus de la moitié de leur longueur sans pouvoir excéder 15 mètres cumulés mesurés le long de ces limites.

7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UB 7.1. et 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 entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8 ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées ;

7.5. Le mur extérieur des piscines enterrées ou semi-enterrées devra être implanté à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Peut être autorisé l'aménagement ou l'extension limitée de bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent article, sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la salubrité des pièces principales.

8.3. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe (garage, remise...) ou une piscine, il n'est pas fixé de règle.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain sans pouvoir excéder la moitié pour les constructions à usage d'habitation.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Dans le secteur **UBa**, il n'est pas fixé de règle.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.2. La hauteur à l'égout principal du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 8 mètres par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.

10.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

- 10.4.** La hauteur du plancher du premier niveau habitable d'une construction ne pourra être supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux. Si l'application de cette règle a pour conséquence qu'une partie de la dalle du rez-de-chaussée se situe en dessous du terrain naturel, cette règle pourra être adaptée à la configuration des lieux et au profil du terrain.
- 10.5.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Façades

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

11.3. Matériaux

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

11.4. Toitures

La pente et la forme des toitures ne sont pas réglementées. Les toits plats, les toitures-terrasses, les toitures végétalisées sont notamment autorisées. Toutefois, s'agissant du corps principal d'activité ou d'habitation, les toitures à une seule pente sont interdites.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive, composée d'essences locales, fruitières ou feuillues ne dépassant pas 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété, d'une hauteur maximum de 2 mètres, seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

Ces remblais, s'ils sont nécessaires, ne pourront présenter une pente supérieure à 15%.

Secteur UBa

11.7. Le projet 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.

UB 12 : Obligations en matière 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, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction, exceptées les aires utilisées pour le stationnement et la circulation des véhicules, devront être traités en jardin d'agrément, espace vert, verger ou jardin potager.

Les nouvelles plantations devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.

Dans le secteur **UBa**, les aires de stationnement collectif devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE III - ZONE AU

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **1AU**, aménageable sous conditions dans le cadre du présent P.L.U., se partage entre les secteurs :*

- **1AUa** à vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées à l'habitat ;
- **1AUe** à vocation économique et destiné à l'aménagement d'une zone en lien avec les activités portuaires.

*La zone **2AU** ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'échéance du SCoT révisé de la Région mulhousienne par voie de modification ou de révision du P.L.U.*

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU 2**.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone y compris dans les secteurs **1AUa** et **1AUe** et la zone **2AU** :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles **AU 2.2.**, **AU 2.3.** et **AU 2.4.**
- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- l'extension des bâtiments existants.

2.2. Dans le secteur **1AUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de service à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent 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 existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre elles des différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 0,5 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 0,5 ha,
- que l'organisation et l'aménagement du secteur soient compatibles avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation".

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 13** ci-après sont applicables.

2.3. Dans le secteur **1AUe** :

- les activités industrielles, les activités liées aux infrastructures de transport, les services liés à ces activités, les activités économiques tertiaires et de bureau ;
- les constructions, installations et équipements nécessaires à l'aménagement d'une zone portuaire.

A condition :

- que les équipements propres à l'opération soient réalisés selon un plan d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur permettant une organisation et une desserte interne cohérentes ;
- que les activités ne créent pas des nuisances susceptibles de porter atteinte aux milieux naturels riverains, aux écosystèmes rhénans et de perturber la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitations voisines ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou dont la réalisation est financièrement programmée ;

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 13** ci-après sont applicables.

2.4. La zone **2AU** ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par voie de modification ou de révision du P.L.U. au plus tôt à l'échéance du SCoT révisé de la Région Mulhousienne.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 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. Quoi qu'il en soit le tracé et les caractéristiques de la voirie devront être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

La voirie de desserte principale ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à :

- 10 mètres dans le secteur **1AUe**
- 6 mètres dans le secteur **1AUa**

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

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.

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 garantir la sécurité des usagers.

Dans le secteur **1AUe**, les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Secteur 1AUe.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

En cas d'impossibilité d'évacuer les eaux usées industrielles vers le réseau public, l'assainissement devra être réalisé par une station d'épuration industrielle propre au secteur.

4.3.2. Eaux pluviales

Sauf en présence d'un réseau unitaire, les eaux pluviales devront faire l'objet d'une infiltration à l'échelle de la parcelle.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Dans le secteur **1AUe**, en outre, les eaux pluviales doivent être collectées et faire l'objet d'un traitement adapté.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Secteur 1AUa

L'implantation des constructions principales par rapport aux voies publiques existantes ou par rapport aux voies publiques principales à créer devra s'effectuer avec un recul maximal de 20 mètres et 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

Secteur 1AUe

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, sauf le long de la RD 52 où cette distance est portée à 35 mètres mesurée par rapport à l'axe de la voie.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique doivent être édifiés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur 1AUa

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur sur la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres. Une construction à toit plat d'une hauteur supérieure à 4 mètres ne pourra être notamment implantée sur limite séparative. Cependant, en cas d'implantation de maisons jumelées, la hauteur sur la limite séparative commune aux deux logements pourra être portée à 10 mètres.
- 7.3.** 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.
- 7.4.** Le mur extérieur des piscines enterrées ou semi-enterrées devra être implanté à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Secteur 1AUe

7.5. Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur 1AUe

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

7.6. Par rapport aux propriétés du secteur 1AUe

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions applicables aux secteurs 1AUa et 1AUe

- 7.7. Les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites.

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

Secteur 1AUa

- 8.1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne devra être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
- 8.3. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe (garage, remise...) ou une piscine, il n'est pas fixé de règle.

Secteur 1AUe

- 8.4. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Secteur 1AUa

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines ne sont comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

Secteur 1AUe

Il n'est pas fixé de règle.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Secteur 1AUa

- 10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** La hauteur à l'égout principal du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 8 mètres par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. Le long de la limite Ouest du secteur 1AUa Sud, dans une bande de profondeur de 30 mètres, cette hauteur par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux pourra être portée à 9 mètres à l'égout principal du toit ou à l'acrotère et à 9,50 mètres en cas de garde corps.
- 10.3.** 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.

Secteur 1AUe

- 10.4.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 25 mètres par rapport au niveau du sol préexistant avant travaux. Toutefois, pour les ouvrages techniques de faible emprise, cette hauteur pourra être dépassée.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Secteur 1AUa

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Façades

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

11.3. Matériaux

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

11.4. Toitures

La pente et la forme des toitures ne sont pas réglementées. Les toits plats, les toitures-terrasses, les toitures végétalisées sont notamment autorisées. Toutefois, s'agissant du corps principal d'activité ou d'habitation, les toitures à une seule pente sont interdites.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive, composée d'essences locales, fruitières ou feuillues ne dépassant pas 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété, d'une hauteur maximum de 2 mètres, seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

Ces remblais, s'ils sont nécessaires, ne pourront présenter une pente supérieure à 15%.

Secteur 1AUe

11.7. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs criardes sont proscrites. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées au sein du secteur **1AUe**.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier est autorisée à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

11.8. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.9. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable. Les clôtures sur rue devront surmonter un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

Les clôtures pourront être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locale fruitières ou feuillues.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Secteur 1AUa

- 13.1. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13.2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.
- 13.3. Les aires de stationnement collectif devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Secteur 1AUe

- 13.4. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en espace vert. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté. Une superficie minimum de 10% du terrain de construction sera réservée à l'aménagement d'espaces verts.
- 13.5. En outre, le long de la voie de desserte interne, les espaces libres situés dans la marge de recul seront traités en espaces verts. Les dépôts et stockages y sont interdits. Ces espaces verts seront constitués d'un gazon rustique ponctué de massifs végétaux ou de bosquets à base d'essences locales fruitières ou feuillues. Les résineux sont interdits.
- 13.6. Les aires de stationnement collectif devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE IV - ZONE A

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **A** est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres labourables. Cette zone présente également un grand intérêt du point de vue paysager et du cadre de vie. Cette zone comprend un secteur **Aa** au sein duquel le regroupement des bâtiments agricoles est imposé en raison de la sensibilité paysagère du site ;*

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
- 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 des berges des cours d'eau et canaux à l'exception des constructions et installations nécessaires aux ouvrages hydrauliques.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers repérés au plan de zonage comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- L'ouverture de carrières (sauf en secteur Ab) et la création d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- Toute construction au sein de l'ancienne décharge matérialisée au plan de zonage.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, notamment liés à l'exploitation des canaux et aux captages d'eau potable, ainsi que les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales et à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- les constructions destinées à abriter les installations d'irrigation,
- les cribs à maïs sous réserve d'être implantés à une distance minimale de 50 mètres des zones U et AU.

2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles à l'exclusion des constructions à usage d'habitation, 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 l'implantation des bâtiments s'effectue à plus de 100 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU** ;

En outre, au sein du secteur **Aa**, il est exigé que l'implantation des bâtiments soit réalisée à proximité directe des bâtiments d'exploitation déjà existants.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. 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.

3.2. 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'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.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 100 mètres par rapport à l'alignement de la RD 468 et de la RD 52 ;
- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et chemins ruraux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et canaux, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux ouvrages hydrauliques.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **A 6, 7, 8 et 12.**

A 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant au moment de la demande d'autorisation est limitée à 12 mètres. La hauteur des abris des installations d'irrigation est limitée à 3,50 mètres.

10.2. Sauf dans les couloirs de ligne à haute tension, les ouvrages de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

10.3. Les ouvrages de transport d'énergie électrique existants peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. 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 bardage bois.

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

11.3 Clôtures

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

11.4. Abris d'irrigation

Les constructions destinées à abriter les installations d'irrigation devront présenter une toiture à 2 pans et un ravalement extérieur choisi en accord avec les teintes dominantes de l'environnement naturel.

A 12 : Obligations en matière 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, de vente directe de produits agricoles, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En cas de plantations, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées. Toute implantation d'un nouveau bâtiment agricole devra faire l'objet d'un aménagement paysager d'accompagnement.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les prés-vergers, matérialisés au plan de zonage, sont repérés comme «Éléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE V - ZONE N

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone N englobe la forêt de la Hardt, les milieux naturels rhénans et des bosquets au sein de la plaine agricole. Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique. La zone N comprend :

- un secteur **Na** englobant un centre équestre ;
- un secteur **Nb** recouvrant deux maisons d'habitation isolées ;
- un secteur **Nc** dans lequel sont admis les abris à chevaux ;
- un secteur **Nd** délimité pour permettre l'accueil d'équipements communaux ;
- un secteur **Ne** correspondant aux périmètres de protection rapprochée des forages AEP.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attraction.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles en particulier dans le secteur **Ne**.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles 1113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et canaux, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux ouvrages hydrauliques.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N** et des secteurs sont admis, sous réserve qu'il n'en résulte pas d'incidences notables susceptibles d'affecter les sites classés Natura 20000 :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 11**,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment liés à l'exploitation de forages, à la production et distribution d'eau potable et à l'exploitation des canaux, ainsi que les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales et à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection,
- les affouillements et exhaussements du sol après autorisation,
- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à la mise en valeur récréative et pédagogique de l'île du Rhin et des milieux rhénans.

2.2. 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.

2.3. Dans le secteur **Na** sont admis :

- les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités d'un centre équestre ;
- un logement destiné à assurer la surveillance, le fonctionnement et le gardiennage du centre équestre d'une emprise au sol maximale de 120 m².

Sous réserve :

- d'un entretien régulier du site et d'une gestion des équipements et installations en place dans le respect de la réglementation en vigueur et de la salubrité publique ;
- de ne pas créer de nuisances vis-à-vis des habitations et équipements voisins ;
- d'un raccordement préalable du secteur aux réseaux publics d'assainissement, d'alimentation en eau potable et d'électricité ;
- que l'organisation et l'aménagement du secteur soient compatibles avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation".

2.4. Dans le secteur **Nb** sont admis :

- l'extension des maisons d'habitation existantes, limitée à 15 % de l'emprise initiale de la construction à la date d'approbation du présent P.L.U., sans création de nouveau logement et ce de façon non cumulable ;
- les annexes dissociées de l'habitation du type garage, abri, remise, à condition que leur emprise n'excède pas 10 % de la superficie de l'unité foncière.

2.5. Dans le secteur **Nc** sont admis les abris pour animaux en bois, à raison d'un par unité foncière, dont l'emprise au sol ne pourra dépasser 50 m² et la hauteur 4 mètres.

2.6. Dans le secteur **Nd** sont admises les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements communaux.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. 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.

3.2. 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 et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'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.

Au sein du secteur **Na**, préalablement à l'édification d'une construction à usage d'habitation, le raccordement aux réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement du secteur est exigé.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 50 mètres par rapport à l'alignement des RD ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies, chemins ruraux et chemins forestiers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et canaux, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux ouvrages hydrauliques.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur **Na**, il n'est pas fixé de règles.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone **N** stricte et le secteur **Ne**, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur **Na**, l'emprise au sol du logement de fonction est limitée à 120 m².

Dans le secteur **Nb** :

- l'extension des maisons d'habitation existantes est limitée à 15 % de l'emprise initiale de la construction, sans création de nouveau logement et ce de façon non cumulable ;
- l'emprise des annexes dissociées de l'habitation du type garage, abri, remise est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur **Nc**, l'emprise au sol maximale des abris pour animaux est limitée à 4 mètres.

Dans le secteur **Nd**, l'emprise au sol des constructions est limitée à la moitié de la surface du terrain.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Dans la zone **N** et dans les secteurs **Nd** et **Ne**, au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 8 mètres.
- 10.2.** Dans le secteur **Na**, la hauteur maximale de la construction admise pour le logement de fonction est limitée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des autres constructions est limitée à 8 mètres au faîtage pour ce secteur.
- 10.3.** Dans le secteur **Nb** l'extension de la maison d'habitation ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.
- 10.4.** Dans le secteur **Nc**, la hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 4 mètres.
- 10.5.** Sauf dans les couloirs de ligne à haute tension, les ouvrages de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

10.6. Les ouvrages de transport d'énergie électrique existants peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone **N** et dans les secteurs **Na, Nb, Nc, Nd** et **Ne**, 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 agricole, naturel et forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

En outre, dans le secteur **Nc**, les abris pour animaux devront être construits en bois, ouverts sur le plus grand côté et comporter une toiture couverte de matériaux assurant une bonne intégration à l'environnement naturel et agricole.

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.

N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher 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.

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", recouvrant le massif boisé de la Hardt, sont soumis au régime des articles L 113-1- et L 113-2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans le secteur **Na**, les abords des bâtiments, les surfaces libres et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu. En outre un programme de plantations, à partir d'essences champêtres, fruitières ou feuillues, devra être réalisé.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME.....	61
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	65
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	67
ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	68

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'ils 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 STATIONNEMENT

- Habitat

Normes établies selon la Surface de Plancher (S.P.)

- jusqu'à 200 m² de S.P., 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.P. ;
- Au-delà de 200 m² de S.P., il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de S.P.

et/ou

Normes établies selon le nombre de logements

- Chambres individuelles : 1 place par chambre
- Studio : 1 place
- Logement de 2 à 5 pièces et plus : 2 places,
- Maison individuelle ou habitat individuel groupé : 2 places.

En outre, il sera rajouté 2 places pour les visiteurs par tranche de 5 logements.

Par ailleurs, quel que soit le mode de calcul des normes, pour les constructions comptant plusieurs logements, un local clos, couvert, sécurisé et facilement accessible, pour le stationnement des vélos devra être réalisé.

- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.P.¹ minimum 2 places
Pour les commerces en zone UA, il n'est pas fixé de normes.
- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % de la S.P.+ places de livraison (100 m² minimum)
- marchés des commerçants : 60 % de la S.P.+ places aux véhicules
- bureaux : 60 % de la S.P.
- ateliers, dépôts : 10 % de la S.P.
- cliniques : 60 % de la S.P.
- hôpitaux : 40 % de la S.P.
- hôtels, restaurants : 60 % de la S.P.

¹ S.P. Surface de Plancher

- 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
- piscines, patinoires : 100 % emprise
-

En outre, pour tous les types d'établissement, devra être prévu un emplacement destiné au stationnement des vélos répondant aux besoins propres de l'établissement.

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 1er 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 présent alinéa.

