

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification simplifiée approuvée*

## Sainte-Croix-en-Plaine



### 4. Règlement

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Portée à la connaissance du public le 7 janvier 2019

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 mai 2019



Le Maire  
François HEYMANN



Mai 2019

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sainte-Croix-en-Plaine tel que délimité sur les différents plans de zonage.

## **2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 2.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. de SAINTE-CROIX-EN-PLAINE en vigueur.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous :

**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, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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.

- 2.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes joints au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

- 2.3.** Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A 35 et de la RD1b. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

- 2.4.** Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.I.) du bassin versant de l'Ilh, approuvé par arrêté préfectoral du 27 décembre 2006, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.) du bassin versant de la Lauch, approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2006, s'appliquent aux parties du territoire communal concernées par ce risque.

### 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.

Compte tenu de la nécessité pour le PLU de prendre en compte les différents risques identifiés par les deux PPRi cités au paragraphe 2.6., les deux différents indices suivants sont affectés aux zones et secteurs concernés :

- **r** : risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Les espaces concernés sont constructible sous conditions particulières ;
- **i** : risque élevé d'inondation. Les espaces concernés sont réputés quasiment inconstructibles.

Le Plan Local d'Urbanisme définit :

- ✚ la zone UA.
- ✚ la zone UB.  
Elle comprend les secteurs **UBr** et **UBLr**.
- ✚ La zone UC.
- ✚ la zone UE.  
Elle comprend les secteurs **UEa**, **UEbr**, **UEc.**, ainsi que le sous-secteur **UEar**.
- ✚ la zone AU.  
Elle comprend les secteurs **AUa**, **AUb**, **AUe**, **AUe1**, **AUe2** et **AUr**, ainsi que le sous-secteur **AUar**.
- ✚ la zone A  
Elle comprend les secteurs **Aa**, **Ai** et **Ar**.
- ✚ la zone N.  
Elle comprend les secteurs **Na**, **Nb**, **Nc**, **Ndi**, **Ne**, **Nf**, **Ng**, **Nh**, **Ni**, ainsi que le sous-secteur **Naï**.

Ces zones, secteurs et sous-secteurs sont délimités sur les différents plans de zonage du P.L.U.

### 4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 14 du règlement peuvent être autorisées 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

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement".

A Sainte-Croix-en-Plaine, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 4 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre à condition que :

- le bâtiment ne revête pas un caractère dangereux pour la sécurité de la circulation ou qu'il ne soit pas concerné par une disposition restrictive introduite par les deux PPRi applicables au territoire communal ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
- le bâtiment à reconstruire n'excède pas le gabarit de la construction préexistante ;
- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés.

## 6. REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

## 7. GLOSSAIRE

### **Affouillement et exhaussements de sol :**

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

### **Alignement de la voie :**

Limite commune entre un fonds privé et la voie.

### **Acrotère :**

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour la détermination des hauteurs maximales des bâtiments présentant une toiture plate.

### **Annexe :**

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires, attenants ou non au bâtiment principal, et constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises....

**Attique :**

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction à toiture plate dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

**Egout du toit :**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

**Extension mesurée :**

L'extension d'un bâtiment sera considérée comme mesurée si elle n'est pas supérieure à plus de 20 % de l'emprise du bâtiment principal.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

**Limites séparatives :**

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au domaine public. Elles peuvent être latérales ou de fond de parcelle.

**Surface de plancher :**

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, 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,...

*"La zone **UA** présente un caractère central d'habitat de densité assez élevée, comportant également des constructions à usage agricole, de commerce, d'artisanat, de service et d'équipements collectifs. Elle comprend le noyau ancien intra-muros, dont il convient de préserver le caractère, ainsi que des extensions plus récentes.*

*Une partie de la zone est concernée par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles..." (**Extrait du rapport de présentation**).*

### **Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. La création d'établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, sauf ceux visés à l'article UA 2.5.
- 1.2. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.3. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.5. Les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 1.6. Sauf dispositions contraires, présentées à l'article UA 2.1., la démolition de tout ou partie des immeubles, éléments architecturaux, murs anciens (clôtures, porches, remparts médiévaux) à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- 1.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe UA 2.6.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- 1.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.11 Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés aux plans de zonage n°3b et n°3c, sont interdites les occupations et utilisations du sol définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'III

approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

## **Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les immeubles, éléments architecturaux, murs anciens (clôtures, porches, remparts médiévaux) à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et matérialisés sur le plan de zonage n°3b et n°3c, pourront faire l'objet de travaux de rénovation, transformation, création d'ouvertures ainsi que d'aménagements, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural ancien, et que les volumes initiaux et l'aspect général soient conservés.

Il est précisé qu'un seul percement d'un mur de clôture à conserver, pourra être autorisé à raison d'un par unité foncière, dans le but de créer un accès à la propriété, à condition que sa largeur n'excède pas 3,5 mètres et qu'il n'existe aucun accès "carrossable" desservant déjà la propriété.

Le percement des remparts pour création d'accès n'est pas autorisé. Seule la réalisation d'ouvertures destinées à la vue<sup>1</sup>, sera possible.

Les bâtiments ou portions de remparts menaçant ruine pourront faire l'objet d'un permis de démolir.

Concernant les remparts, la reconstruction d'un volume après démolition devra respecter l'alignement extérieur initial. Celle-ci sera autorisée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural ancien du site, et que les volumes initiaux et l'aspect général soient conservés.

En cas de démolition d'un immeuble implanté le long de l'alignement architectural obligatoire (plans de zonage), sera exigée, soit la reconstruction à l'alignement d'un nouveau bâtiment ou à défaut la construction à l'alignement sur rue d'un mur plein conformément aux dispositions réglementaires de l'article UA 11.3. "Clôtures".

**2.2.** 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.

**2.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UA ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

---

<sup>1</sup> Toute ouverture qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Le Code Civil fixe des dispositions particulières à respecter dans ce cas-là.

- 2.4.** Toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principale d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 0,5 ha, devra prévoir 10 % minimum de logements locatifs sociaux ;

Toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principale d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 1ha, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux ;

En cas de construction d'immeubles collectifs de plus de 8 logements par unité, il devra être prévu 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

- 2.5.** Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire sont admis nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 15.
- 2.6.** Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone.
- 2.7.** Dans une bande de terrain de 300 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'Autoroute A 35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur dont la liste ainsi que le plan des infrastructures concernées sont annexées au présent dossier.
- 2.8.** Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés aux plans de zonage n°3b et n°3c, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ille approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, rappelées en annexe au présent dossier.

### **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **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.

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.

#### **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

##### **4.2. Assainissement**

###### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, 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.

###### **4.2.2. Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption.

##### **4.3. Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

#### **Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

#### **Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Sauf indications contraires portées sur les plans de zonage n°3b et n°3c, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.2.** Toutefois, le long des rues ou sections de rues où des immeubles existants sont érigés à moins de 3 mètres de l'alignement des voies, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants directement contigus, du même côté de la voie, à condition que la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 3 mètres.

- 6.3.** Le long de l'alignement architectural obligatoire, matérialisé sur le plan de zonage n°3b et n°3c, les constructions nouvelles donnant sur rue devront être établies à cet alignement.
- 6.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

#### **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** 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 3 mètres ( $H/2 \geq 3$  mètres)
- 7.2.** Toutefois, sur une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.
- 7.3.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :
- lorsque leur hauteur sur limite mesurée à l'égout du toit n'excède pas 4 mètres et 7 mètres mesurée au faîtage, et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;
  - ou
  - en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA.10.
- 7.4.** Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés,
- 7.5.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect 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 mètres.
- 7.6.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés. Dans ce cas, les règles de l'article UA.8 s'appliquent.
- 7.7.** Quelle que soit la profondeur par rapport aux limites séparatives, les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres.

- 7.8.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

**Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur les propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire à la disposition suivante :

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

**Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 3/4 de la superficie du terrain.
- 9.2.** Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

**Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Nombre de niveaux**

Le nombre de niveaux ne pourra excéder DEUX, non comptés les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1 mètre.

**10.2. Hauteur à l'égout**

La hauteur maximum des constructions à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres à compter du niveau du terrain naturel.

**10.3. Hauteur au faîtage**

La hauteur maximum des constructions au faîtage ne pourra excéder 14 mètres à compter du niveau du terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...), s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

- 10.4.** Dans le fuseau de protection (secteur de point de vue) figurant aux plans de zonage n°3b et n°3c, la hauteur maximum des constructions et installations de toute nature ne pourra excéder 12 mètres par rapport au niveau de la voie publique au droit du terrain.

## **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du centre ancien du village.

Les toitures des bâtiments **principaux** seront constituées de charpente à deux pans couvertes de tuiles, dont la pente ne pourra être inférieure à 45°. Pour les annexes, la pente de toiture ne pourra être inférieure à 30°. Pour toutes les constructions, la toiture-terrasse est interdite.

Les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Dans ce cas, les dispositions précédentes concernant les toitures pourront être adaptées afin de prendre en compte les contraintes techniques spécifiques.

### **11.2. Matériaux**

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

Les couvertures des toitures **des bâtiments principaux** seront de couleur rouge ou noire.

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

A l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les pans de bois, encadrements...) devront être rendus apparents et mis en valeur.

### **11.3. Clôtures**

Le long de l'alignement architectural obligatoire matérialisé sur les plans de zonage, les clôtures sur rue seront constituées soit par un mur plein en pierres du pays laissées apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit, soit par une palissade à planchage vertical posée sur un mur bahut d'une hauteur totale comprise entre 1,60 m et 2 mètres.

Cette hauteur ne s'applique pas en cas de construction de porche respectant le caractère ancien des lieux.

Elles seront réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë.

Le long des autres rues ou parties de rues, ces clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect d'agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur du mur bahut ne pourra excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées soit par un mur plein, soit d'une haie vive et/ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

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.

En bordure de l'ancien fossé, les clôtures devront être réalisées selon l'un des trois modèles représentés en annexe n°1 du présent règlement. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,4 mètre, mur bahut d'une hauteur maximum de 0,20 m compris.

#### **11.4. Remblais**

Aucune pente de remblai ne pourra excéder 15 % à compter du terrain naturel.

Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.

### **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** 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 n° 2 au présent règlement.
- 12.2.** Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être réalisé au moins 2 aires de stationnement non close adjacente à la voie publique.
- 12.3.** Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement visant à produire des logements collectifs, il sera demandé que 50 % des places de stationnement prévues à l'intérieur de la propriété, selon les normes de stationnement en vigueur, soient réalisées à l'air libre.  
Les places de stationnement prévues au-delà de l'objectif minimal fixé par les normes en vigueur, sont exemptées de la règle précédente.
- 12.4.** Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
- 12.5.** 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.

**Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1.** La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à la moitié de la superficie des espaces libres.
- 13.2.** Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage n°3b et n°3c, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

**Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

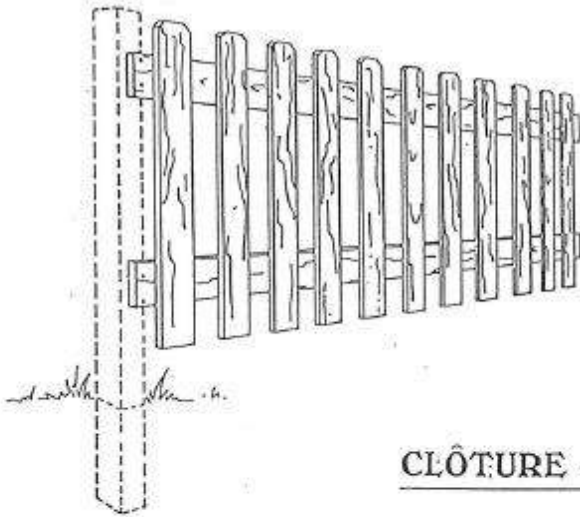
Néant

**ANNEXE 1 :**

**MODÈLES DE CLOTURES IMPOSÉS EN BORDURE DE L'ANCIEN FOSSÉ**

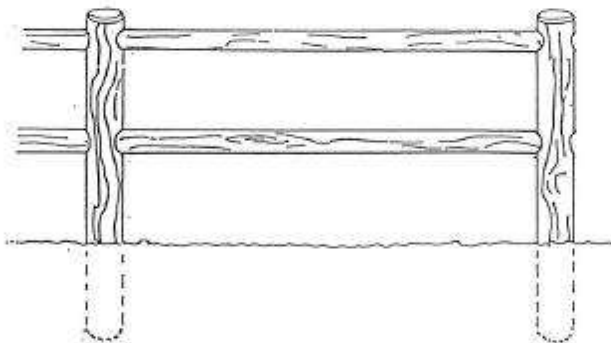
**CLÔTURE « COTTAGE »**

---



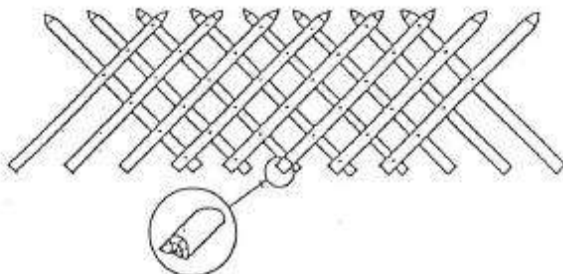
**CLÔTURE « CLUB »**

---



**CLÔTURE « CROISILLON »**

---



**ANNEXE 2 :**  
**NORMES DE STATIONNEMENT**

**STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS**

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
<u>Normes établies selon la surface de plancher :</u>	
Habitation – logement individuel	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Habitation – logement collectif	Une place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<u>Normes établies selon le nombre de logements :</u>	
Chambre individuelle, studios et 1 pièce	1 place
2 pièces et plus - Maison individuelle	2 places
Dans les lotissements et groupes d'habitation.	2 places supplémentaires par tranche de dix logements
Foyer de personnes âgées	Une place pour 5 chambres.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Restaurant	Une place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	60 % de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à une surface de vente de 500 m <sup>2</sup> : 60 % de la surface de vente. Au-delà de 500 m <sup>2</sup> : 100 % de la surface de vente.
Artisanat – industrie	40 % de surface de plancher.
Ateliers, dépôts	10 % de la surface de plancher.



Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 5 personnes.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup>.

## STATIONNEMENT DES VÉLOS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bâtiments d'intérêt collectif recevant du public,	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher Cas particuliers : - Enseignement : - Equipements sportifs :

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 1,5 m<sup>2</sup>.

## STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues

### **ANNEXE 3 :**

#### **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.