

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 urbaine **UB** englobe l'ensemble des constructions et équipements réalisés au-delà du centre initial. Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité.

Elle intègre le secteur **UBr** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous certaines conditions.

La zone comprend également un secteur **UBLr** réservé à des activités sportives et de loisirs et concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.

Il est également noté qu'une partie de la zone UB, ainsi que l'ensemble du secteur UBLr, sont concernés 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 UB 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 UB 2.1.
- 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 m² de surface de vente.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties ;
 - 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 UB 2.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- 1.8. Dans le secteur **UBLr**, toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article UB 2.3.
- 1.9. Dans les secteurs UBr et UBLr soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté

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

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone.

2.2. 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 l'ensemble de la zone UB ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

2.3. Dans la zone UB et le secteur UBr, :

- 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.

2.4. Dans le secteur **UBLr**, ne sont admis que les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités de sport et de loisir, ainsi que les installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt général.

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 ne sont pas soumis aux dispositions des articles UB 3 à UB 14.

2.6. 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 annexés au présent dossier.

2.7. Dans les secteurs **UBr** et **UBLr** soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, 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 UB 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.

Toutefois, la voirie est considérée comme insuffisante si la largeur de plate-forme est inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre notamment aux véhicules de lutter contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un 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 UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau

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

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

Article 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 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette distance est portée à 6 mètres le long des routes départementales.

6.2. Dans le secteur UBLr, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

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 UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sauf dans le secteur UBLr, sur une profondeur maximum de 15 mètres mesurée à partir de la marge de recul visée à l'article UB 6.1., 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 4 mètres ($H/2 \geq 4$ mètres).

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives en cas de projet architectural commun à plusieurs propriétés.

7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les dispositions du paragraphe UB.7.1. s'appliquent.

Cependant, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les 3 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, 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 UB.10.

ou

- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés.

7.3. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.

7.4. Dans tous les cas susvisés, la longueur totale de façade des bâtiments sur limites séparatives ne pourra dépasser le quart de la longueur totale des limites séparatives de la propriété.

7.5. Quelle que soit la profondeur par rapport aux limites séparatives, les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres.

7.6. Dans le secteur **UBLr**, 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 6 mètres ($H/2 \geq 6$ mètres).

7.7. 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 m² d'emprise au sol, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

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

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % 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 UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dans le secteur UBLr :

10.1. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder deux non comptés les combles aménageables ou les attiques.

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

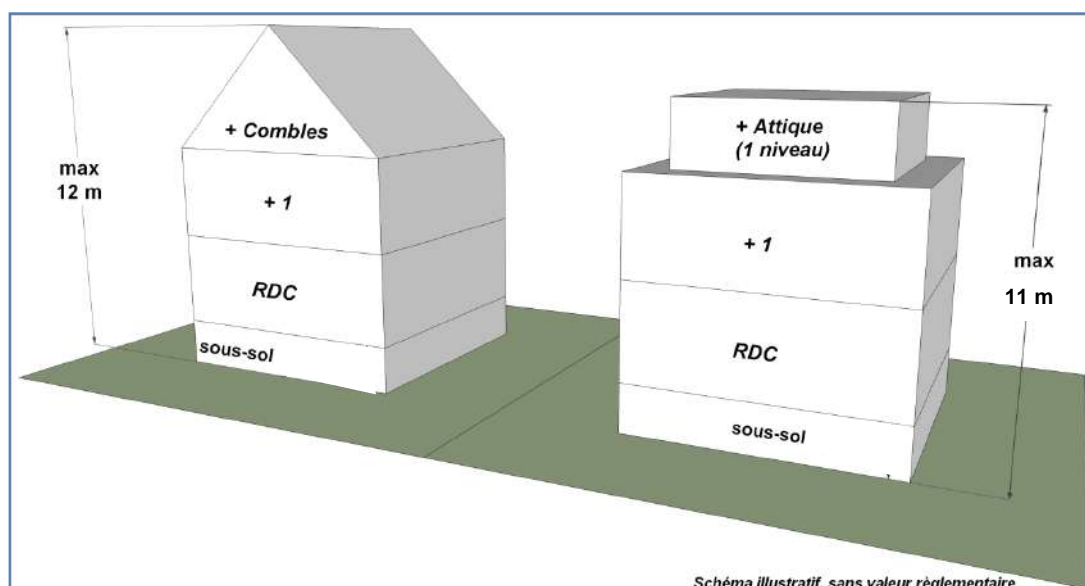
La hauteur maximum des constructions à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres ou 8 mètres à l'acrotère, à compter du niveau du terrain naturel.

Dans le cas d'un attique, la hauteur maximale à prendre en compte est celle du bas de l'attique.

10.3. Hauteur au faîtage

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, et à 11 mètres au point le plus haut de l'attique. La hauteur maximale est comptée à partir 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 secteur UBLr, quelle que soit la forme du bâtiment, la hauteur maximale totale est limitée à 15 mètres.

- 10.5.** Dans les couloirs de ligne électrique reportés aux plans de zonage, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sauf dans le secteur UBLr :

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Sauf dans le secteur **UBLr**, les toitures des bâtiments principaux seront constituées de charpente à deux pans à couverture tuiles, dont la pente ne pourra être inférieure à 45°.

Les toits plats sont cependant autorisés.

Les bâtiments nécessaires aux services publics sont exemptés des dispositions concernant les toitures.

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.

Sauf pour les cas des toits plats, les couvertures des toitures *des bâtiments principaux* seront de couleur rouge ou noire.

Les bâtiments nécessaires aux services publics sont exemptés des dispositions concernant les couvertures des toitures.

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

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie vive, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,60 mètre.

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

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées soit d'une haie vive et/ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets, soit d'un mur plein. 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.

Dans le secteur **UBLr**, le traitement des limites de propriété doit privilégier l'idée d'ouverture sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

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 UB 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.
- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les 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 UB 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.** Sauf dans le secteur **UBLr**, la superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à 50 % de la superficie des espaces libres.

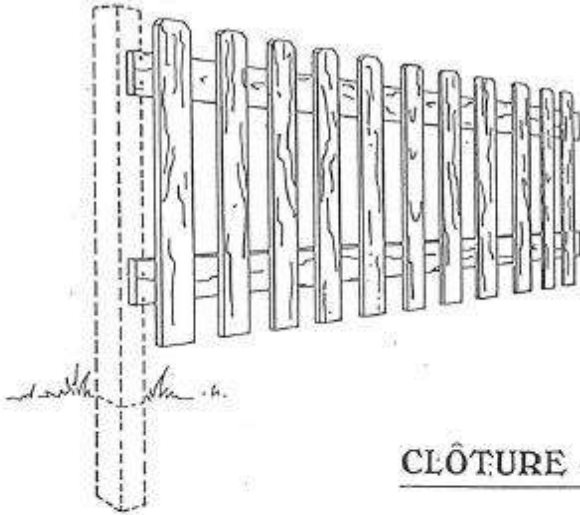
Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

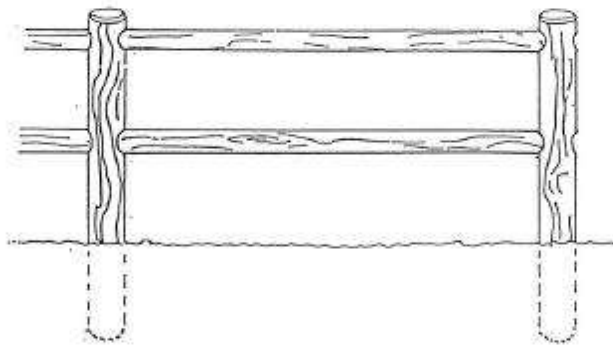
ANNEXE 1 :

MODÈLES DE CLOTURES IMPOSÉS EN BORDURE DE L'ANCIEN FOSSÉ

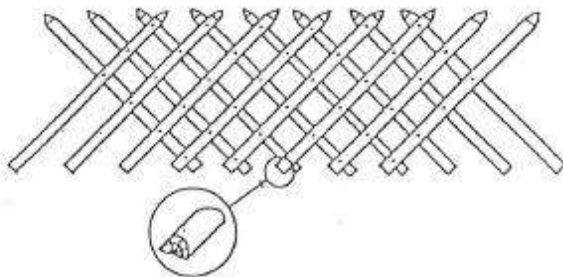
CLÔTURE « COTTAGE »



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.

Destination	Normes minimales
<u>Normes établies selon la surface de plancher :</u>	
Habitation – logement individuel	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Habitation – logement collectif	Une place par tranche de 30 m ² 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 ² : 60 % de la surface de vente. Au-delà de 500 m ² : 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 m².

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 ² de surface de plancher.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bâtiments d'intérêt collectif recevant du public,	Une place par tranche de 100 m ² 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 m².

STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

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

Destination	Normes minimales
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.