

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 UC correspond aux espaces accueillant les installations et bâtiments utilisés par le peloton autoroutier de la Gendarmerie nationale et les services d'exploitation du réseau autoroutier, implantés en bordure de l'A35 et disposant d'un accès direct à l'autoroute... » (Extrait du rapport de présentation).

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.
- 1.2. Compte tenu du risque de remontée de nappe, identifié au plan de zonage n°3.b, 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 UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1. Les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présents dans la zone.
- 2.2. Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements.
- 2.3. Les entrepôts, stockages et dépôts liés aux occupations autorisées dans la zone.
- 2.4. L'aménagement et l'extension des bâtiments et constructions existantes dans la zone.
- 2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.6. Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 2.7. Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux équipements présents ou prévus dans la zone.
- 2.8. Dans une bande de terrain de 300 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'A35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.
- 2.9. Compte tenu du risque de remontée de nappe, identifié au plan de zonage n°3.b, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de

Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, rappelées en annexe au présent dossier.

Article UC 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 ouvertes à la circulation générale doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, dimensions et caractéristiques techniques, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UC 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 domestiques

En présence d'un réseau public, le branchement 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

L'évacuation des eaux pluviales devra prioritairement être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et aux terrains. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, l'évacuation vers un réseau existant sera autorisé à titre dérogatoire, après consultation du service compétent qui prescrira la solution technique à mettre en œuvre.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble déboureur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

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

Néant.

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Le long des aménagements liés à l'A35 (bretelles, ouvrages...) et des routes départementales, les constructions doivent respecter une distance minimale d'implantation de 20 mètres.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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).

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

Néant.

Article UC 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12 mètres à compter du niveau du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

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

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Pour les terrains situés le long de l'A35 et de la RD1, un soin particulier devra être porté à la qualité architecturale des façades visibles depuis ces voies.

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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 n° 2 au présent règlement.

Article UC 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

Les surfaces libres non destinées au stockage, au stationnement ou aux manœuvres des véhicules doivent être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la superficie de la parcelle ou de l'îlot de propriété.

Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.

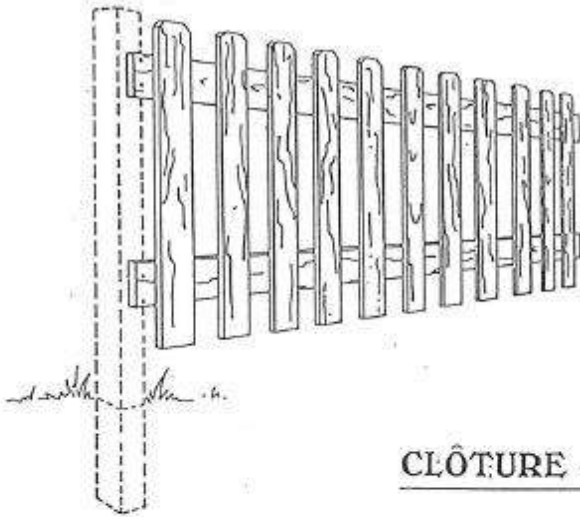
Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

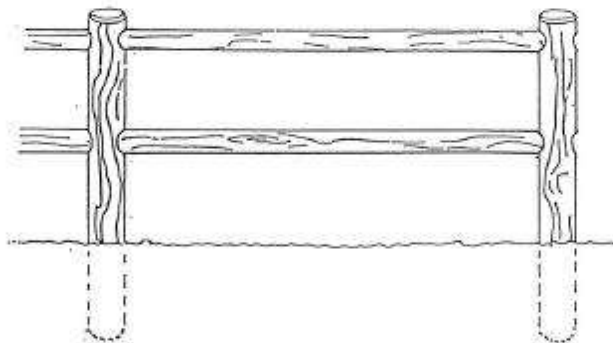
ANNEXE 1 :

MODÈLES DE CLOTURES IMPOSÉS EN BORDURE DE L'ANCIEN FOSSÉ

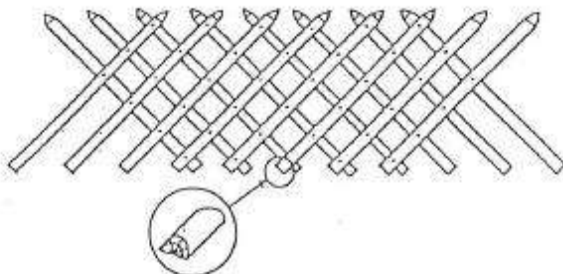
CLÔTURE « COTTAGE »



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.