

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 UE a vocation à accueillir des activités économiques. Compte-tenu des différentes activités développées, elle est composée des secteurs suivants :

Le secteur UEa destiné à recevoir des activités à vocation industrielle non polluante, artisanale, de bureaux et services, d'entrepôt et de commerce.

Ce secteur intègre le **sous-secteur UEar** qui présente des caractéristiques similaires à ce dernier, auxquelles s'ajoute l'existence d'un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous certaines conditions.

Le secteur UEbr présente des caractéristiques similaires aux secteurs d'activités limitrophes. Cependant, afin d'assurer un passage progressif entre les zones d'activités et les zones urbaines, certaines dispositions particulières sont définies. Ce secteur est concerné par l'existence d'un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.

Le secteur UEc est destiné à assurer la fonction d'entrepôt.

Il est également noté que l'ensemble des secteurs et sous-secteur UE 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 UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UE 2. et notamment :
 - les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 2.1.4.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
 - Les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...) sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées à l'article UE 2.1.5.
- 1.2. Dans le secteur **UEc**, les établissements comportant des activités exclusivement commerciales.
- 1.3. Dans les secteurs et sous-secteurs **UEa**, **UEar** et **UEbr**, les établissements de commerce de plus de 400 m² de surface de vente.
- 1.4. La réalisation d'aires de stockage et de dépôt visibles depuis l'Autoroute ou la RD 201.
- 1.5. Dans le secteur **UEbr** et le sous-secteur **UEar** 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'III approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

Sont admis :

2.1. Dans l'ensemble des secteurs et du sous-secteur :

2.1.1. Les occupations et utilisations du sol autorisées aux articles suivants, à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité, qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

2.1.2. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements existants, dans la limite des dispositions du P.L.U., à condition toutefois qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

2.1.3. Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs éventuelles annexes et piscines, dans la limite d'un logement par établissement sous réserve des dispositions suivantes :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
- que le logement soit incorporé ou contigu au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. Sa construction sera obligatoirement postérieure ou simultanée à celle du bâtiment principal d'activités ;
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 200 m².

2.1.4. 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 du sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des secteurs et du sous-secteur.

2.1.5. Les dépôts et stockages exclusivement liés aux activités autorisées dans l'ensemble des secteurs et du sous-secteur.

2.1.6. Les équipements d'intérêt général linéaires ou d'infrastructure et leurs annexes techniques, notamment les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire et routier existant.

2.1.7. 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.

2.2. Dans les secteurs et sous-secteurs **UEa**, **UEar** et **UEbr**, sont en outre autorisées les constructions et installations à usage industriel non polluant, artisanal, de bureaux et services, d'entrepôt et de commerce.

- 2.3. Dans le secteur UEc**, sont en outre autorisées les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- 2.4.** Dans le secteur **UEbr** et le sous-secteur **UEar** 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'III approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, rappelées en annexe au présent dossier.

Article UE 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.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres.

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. Notamment, l'organisation des accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voie.

Aucun nouvel accès direct aux parcelles ne pourra être créé à partir de l'A 35 et de la RD 201.

Article UE 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

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.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur, conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

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 débourbeur - 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 UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

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

6.1. Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 mètres de l'emprise ferroviaire et à moins de 6 mètres de l'emprise des autres voies.

6.2. Nonobstant les dispositions de l'article précédent, les constructions devront respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux axes des voies suivantes :

Autoroute :

- constructions à usage d'habitation : 50 mètres ;

- autres constructions : 40 mètres.

Routes départementales : 25 mètres.

- 6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- 7.1.** **Par rapport aux propriétés intégrées dans une zone à vocation principale d'activités** ; 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).

- 7.2.** **Par rapport aux propriétés intégrées dans une zone limitrophe à dominante d'habitat** : 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 ($H > 4$ mètres).

- 7.3.** Toutefois, dans le secteur UEbr, les constructions pourront être implantées sur limite séparative 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 ;
- 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 UE.10. ;
- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

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

- 7.5.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, l'implantation des constructions sur une même propriété ou sur des propriétés liées

par une servitude de cour commune devra être au moins égale à 4 mètres.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Sauf dans le secteur UEbr, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature, ne pourra excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, silos, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et garde-corps.
- 10.2.** Dans le secteur UEbr, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature est limitée à 8 mètres.
- 10.3.** 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 UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

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.

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

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

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

Les bâtiments à usage d'habitation devront être conçus pour s'harmoniser avec les bâtiments utilisés par les activités (même type d'architecture et de matériaux).

La teinte des bâtiments devra s'harmoniser avec les dominantes du paysage (par exemple : ocre, écru ; brun ; gris...les teintes claires sont interdites).

Pour les terrains situés le long de l'A35 et de la RD 201, un soin particulier devra être porté à la qualité architecturale des façades visibles depuis ces voies.

11.2. Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines.

Elles pourront être constituées d'un grillage, d'une haie vive, d'un muret ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie.

Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de 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 des établissements et aux carrefours.

Au niveau des entrées, elles doivent être conçues de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvre sur la voie publique. Un retrait par rapport à la voie peut être imposé.

11.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

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 UE 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 au présent règlement.

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

Dans le secteur UEa localisé à l'Est de la RD201, la création de parkings est interdite dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement cette voie.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement, de façon à ce que

les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article UE 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 ou enherbées.

En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 15 % 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.

Dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs :

- les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 6 emplacements ;
- un soin particulier sera apporté à masquer les véhicules en stationnement (haie).

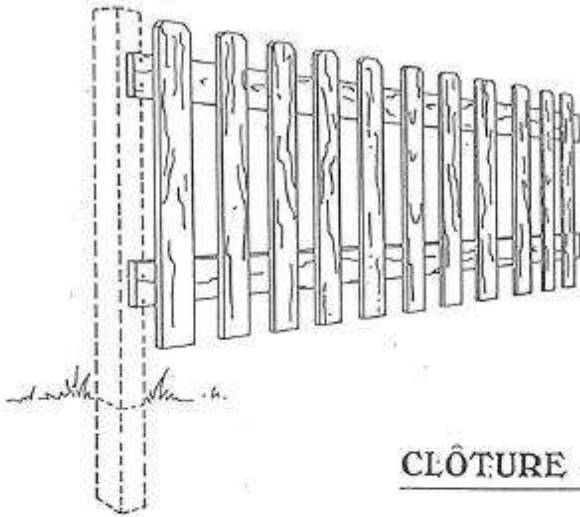
Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

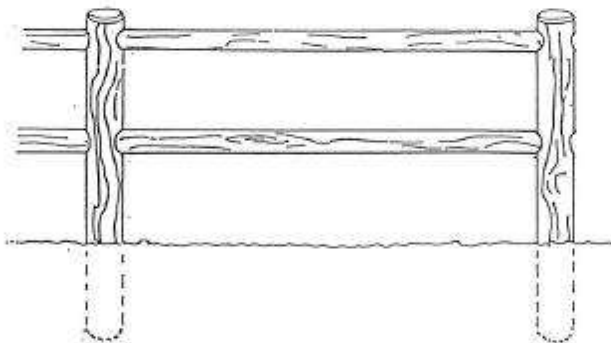
ANNEXE 1 :

MODÈLES DE CLOTURES IMPOSÉS EN BORDURE DE L'ANCIEN FOSSÉ

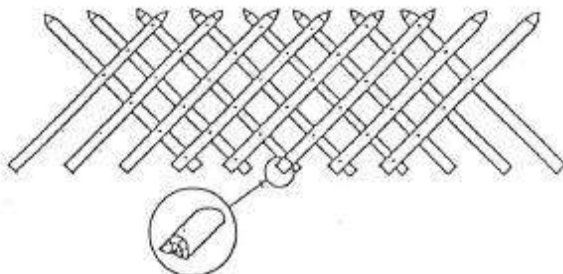
CLÔTURE « COTTAGE »



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.