

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée approuvée

Sainte-Croix-en-Plaine



4. Règlement

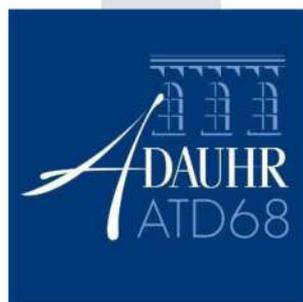
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

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,...

"Il s'agit de différentes zones et secteurs, présentant pour certains une destination principale d'habitat, et pour d'autres une vocation d'activités. Ces espaces sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Ils sont définis comme suit :

*La zone **AU** à vocation principale d'habitat, dans laquelle les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Il s'agit de réserves foncières. Elle intègre le secteur **AUr** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.*

*Le secteur **AUe**, à vocation économique, dans lequel les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Il s'agit de réserves foncières.*

*Le secteur d'extension urbaine **AUa** à vocation principale d'habitat dans lequel des opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions. Il intègre un sous-secteur **AUar** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.*

*Le secteur d'urbanisation future **AUb** est destiné à accueillir des opérations à vocation d'équipements publics d'intérêt général. Ce secteur n'est pas urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. Il s'agit d'une réserve foncière sous maîtrise foncière communale.*

*Le secteur d'urbanisation future **AUe1** a vocation à accueillir des activités industrielles non polluante, artisanales, commerciales, d'entrepôt, de bureaux et services. Il s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités UEa.*

*Le secteur d'urbanisation future **AUe2** est destiné à accueillir des activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, d'hébergement hôtelier.*

Il est également noté qu'une partie des zones et des secteurs présentés au présent chapitre, 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 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- la création de tout bâtiment à usage agricole ;
les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article AU 2.4. ;
- 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 AU 2.

1.2. Dans les secteurs à vocation économique, les bâtiments commerciaux présentant une surface de vente supérieure à :

- Zone AUe1 : 400 m².

- Zone AUe2 : 1 000 m².

- 1.3. La réalisation d'aires de stockage et de dépôt extérieur visibles depuis l'Autoroute.
- 1.4. Dans les secteurs AUr et sous-secteur AUar soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les zones et 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 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1. **Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et sous-secteurs**, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise.
 - 2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général.
 - 2.1.2. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AU 11.2. sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2. **Concernant les secteurs à vocation principale d'habitat :**

Dans le secteur AUa et sous-secteur AUar, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de chaque secteur, dans le respect des conditions particulières suivantes :

- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- l'opération doit porter soit :
 - sur l'ensemble d'une zone ou secteur,
 - sur une superficie minimale de 50 ares,
 - sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser dans une zone ou secteur (espaces résiduels).
- toute opération devra respecter les "Orientations d'Aménagement et de Programmation".
- Les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.

- 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.

Dans ce cas, les règles des articles UB 3 à UB 14 sont applicables.

2.3. Concernant les secteurs à vocation d'activités :

- 2.3.1. Dans le secteur **AUe1**, les constructions et installations à vocation industrielle non polluante, artisanale, commerciale, d'entrepôt, de bureaux et services.
- 2.3.2. Dans la secteur **AUe2**, les constructions et installations à vocation commerciale, artisanale, de bureaux et services, d'hébergement hôtelier.
- 2.3.3. Les opérations autorisées dans les deux secteurs précédents devront s'inscrire dans le cadre d'opérations d'ensemble pouvant être menées en plusieurs phases, et justifier de la prise en compte des conditions suivantes :
- qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes, qu'elles justifient d'une bonne qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site et le paysage environnant, et qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés éventuellement à proximité ;
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou dont la réalisation est financièrement programmée ;
 - toute opération devra respecter les "Orientations d'Aménagement et de Programmation".
- 2.3.5. Dans les deux secteurs précédents, les constructions à usage d'habitation 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.

Dans les cas précédents, les règles des articles AU 3 à AU 14 sont applicables.

- 2.4.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
- 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 les zones et secteurs.
- 2.5.** Dans le secteur **AUr** et sous-secteur **AUar** soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les zones et secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisation 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.
- 2.5.** 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.
- 2.6.** L'ouverture à l'urbanisation de la **zone AU** et des **secteurs AUb, AUe et AUr** est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU 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'A35.

Article AU 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.

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 AU 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 AU 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 :

Concernant le secteur AUe2, par rapport à l'autoroute :

- constructions à usage d'habitation : 50 mètres ;
- autres constructions : 40 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 limites séparatives.

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

7.1. Dans l'ensemble des secteurs :

Par rapport aux propriétés intégrées dans une même zone 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. Dans le secteur AUe2 :

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. Sur l'ensemble de la zone et des secteurs 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 AU 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, la distance entre deux bâtiments sur une même propriété, ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune, doit être au moins égale à 4 mètres.

Article AU 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 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximum 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, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et garde-corps.

- 10.2.** Toutefois, 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 AU 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, ..., 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 et les bâtiments secondaires doivent être traités 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.

11.2. Clôtures

Les clôtures présenteront un aspect simple. Leur hauteur totale 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.

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.

Article AU 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.

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 AU 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 20 % de la superficie de la parcelle.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 6 emplacements ;

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

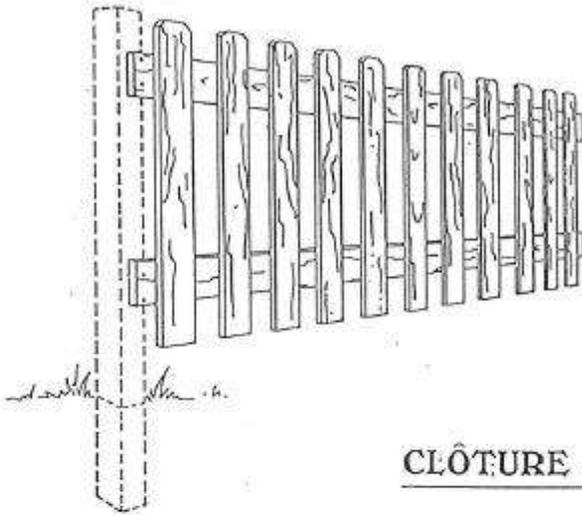
Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

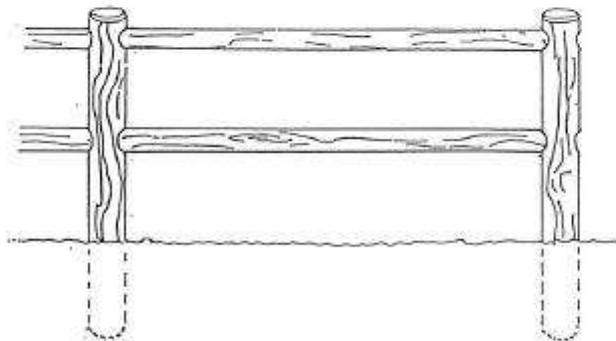
ANNEXE 1 :

MODÈLES DE CLOTURES IMPOSÉS EN BORDURE DE L'ANCIEN FOSSÉ

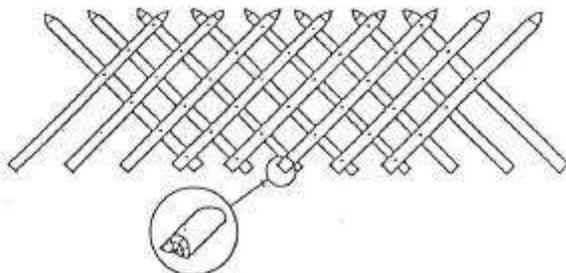
CLÔTURE « COTTAGE »



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.