

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Déclaration de Projet/Mise en compatibilité*

## MERXHEIM



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA  
**REGION DE GUEBWILLER**  
[www.cc-guebwiller.fr](http://www.cc-guebwiller.fr)

## Déclaration de projet & mise en compatibilité du P.L.U.

### 3.1 Règlement (extrait)

DÉCLARATION DE PROJET & MISE EN COMPATIBILITÉ

Approuvée par Délibération du Conseil Communautaire  
du 27 FEV. 2020

Le Président



2020



## Sommaire

LES ZONES URBAINES.....	2
LA ZONE UE .....	2

Les modifications du règlement dans le cadre de la présente procédure :

- apparaissent en **caractères gras italiques** dans le cas d'un ajout
- et les mentions rayées dans le cadre de la procédure -visibles dans le dossier soumis à enquête publique-, sont supprimées dans le présent document approuvé pour une bonne lisibilité et application du droit des sols.

## LES ZONES URBAINES

### La ZONE UE

***Il est rappelé qu'une partie de la zone UE est comprise dans la zone jaune du périmètre d'exposition du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch : Les occupations et utilisations du sol peuvent être conditionnées aux prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Lauch approuvé et annexé au présent document PLU. Il conviendra de se référer au document Annexe 4:***

#### Article UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les constructions et installations à usage agricole, artisanal, commercial et hôtelier.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.6. Toutes constructions, installations et remblaiements dans les parties de zones exposées aux risques d'inondation telles qu'elles sont reportées aux documents graphiques.

#### Article UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admis :**

- 2.1. ***A condition qu'elles restent compatibles avec le voisinage de l'habitat***, les constructions, occupations et utilisations des sols nécessaires à l'activité industrielle, ainsi que les entrepôts, les bureaux liés à l'activité industrielle.  
***Les nouvelles constructions ne devront pas aggraver de manière significative les nuisances et risques pour le voisinage.***
- 2.2. Les logements de fonction à condition :

- qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
- qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités -à moins que des motifs de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
- que la **surface de plancher** affectée à l'habitat ne dépasse pas la moitié de la **surface de plancher** totale sans excéder 200 m<sup>2</sup>.

**2.3.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

### **Article UE3 : 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

***L'aménagement des chaussées devra privilégier un revêtement qui limite les nuisances sonores générées par la circulation des véhicules.***

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **Article UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain.

***Les eaux pluviales de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble décanteur-déshuileur aux caractéristiques appropriées ou dispositifs d'efficacité équivalente adaptés à la pluviométrie.***

#### **4.2.3. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **Article UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **Article UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie **publique**.

### **Article UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

**7.3.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

**Article UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**Article UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**Article UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1. Généralités**

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

**11.2. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

**11.3. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

**11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ; leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

## **Article UE12 : 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.  
Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** Sur chaque propriété doivent être réservés les aires nécessaires au stationnement des véhicules du personnel de l'entreprise ainsi que les dégagements nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules de transport de marchandises, de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **Article UE13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés ***ou enherbée, ou traitée en tant qu'espace vert.***
- 13.2.** Les espaces « à planter ou à protéger » tels qu'ils sont délimités au document graphique sont inconstructibles. Les espaces à planter doivent être constitués d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales. Les espaces « .. à protéger » - délimités par la même trame graphique - correspondent partiellement à la ripisylve d'accompagnement du cours d'eau Schlenklenbach et sont protégés de tout défrichement.

## **Article UE14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

***Il est rappelé que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.***

## **Article UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

***Il est rappelé que l'émission des communications électroniques doit être conforme aux normes en vigueur.***

## CHAPITRE 2 – ZONE AU

*Il est rappelé qu'une partie de la zone UE est comprise dans la zone jaune du périmètre d'exposition du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch : Les occupations et utilisations du sol peuvent être conditionnées aux prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Lauch approuvé et annexé au présent document PLU. Il conviendra de se référer au document Annexe 4.*

### Article AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Dans le secteur AUs, toutes constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article AU 2.1.
- 1.2. Les constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.3. Dans le secteur AUc, les constructions et installations à usage agricole et industriel.
- 1.4. Dans le secteur AUe, les constructions et installations à usage agricole, artisanal, commercial et hôtelier et les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AU 2.3.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ouverts au publics ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.

### Article AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Sont admis :

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone, toutes installations, occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Dans l'ensemble de la zone, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, y compris par la construction de bâtiments ou d'installations annexes, s'il n'y a pas création de nouveau logement.
- 2.3. Dans les secteurs AUc, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions particulières suivantes :
  - les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés et viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble réalisé conformément aux schémas d'organisation et

aux autres prescriptions figurant aux "orientations d'aménagement particulières",  
pièce 3.3. du présent dossier ;

- les équipements de viabilité nécessaires à l'opération doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.

Les dispositions des articles UC 3 à UC 14 et AU 13 sont alors applicables.

**2.4.** Dans le secteur AUe, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés et viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble portant sur tout ou partie des espaces résiduels du secteur;
- les équipements de viabilité nécessaires à l'opération doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.

En outre :

1) Les logements de fonction à condition :

- qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
- qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités -à moins que des motifs de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
- que la **surface de plancher** affectée à l'habitat ne dépasse pas la moitié de la **surface de plancher** totale sans excéder 200 m<sup>2</sup>.

**2) Les équipements d'infrastructure tels que voiries, parkings , dispositifs de récupération des eaux ....liés aux activités du site.**

Les dispositions des articles UE 3 à UE 5, UE 7 à UE 14 sont alors applicables, ainsi que les autres dispositions du présent chapitre.

**Article AU3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

**Article AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Néant.

**Article AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**Article AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur AUe, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie.

**Article AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

**Article AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

**Article AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

**Article AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

**Article AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans les secteurs AUc, les espaces à planter tels qu'ils sont délimités au document graphique sont inconstructibles et doivent être constitués d'arbres de haute tige ou de haies choisies parmi les essences locales.

**Article AU14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Il est rappelé que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.*

**Article AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

*Il est rappelé que l'émission des communications électroniques doit être conforme aux normes en vigueur.*



# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°1*  
*Modification simplifiée*

## Merxheim



### 3. Règlement (extraits)

#### MODIFICATION N°1 MODIFICATION SIMPLIFIEE

Portée à la connaissance du public du 03/11/14  
au 04/12/14

Approuvée par le Conseil Municipal le  
15/12/2014

Le Maire



Décembre 2014

Pages 9, 10, 16 et 17 du règlement du PLU approuvé  
Les modifications apparaissent en ***caractères italiques gras*** et en caractères  
barrés

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

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit **ou au sommet de l'acrotère**, et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - pour les bâtiments publics.

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

### **11.1. Généralités**

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

### **11.2. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.3. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

Toute transformation de façades ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier les garages et les vitrines doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère architectural du centre ancien.

### **11.4. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 40 et 55° et la pente des toitures des bâtiments à usage d'activité économique ne doit pas être inférieure à 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour les bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup> ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La nature, la couleur et la pente des toitures ne sont pas réglementées s'agissant de bâtiments :

- publics ;
- **annexes ;**
- **de stockage liés à une activité économique ;**
- **à toiture-terrasse végétalisée.**

#### **11.5. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

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

**12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

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

- 8.1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

## **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **le tiers** de la superficie du terrain.
- 9.2. Toutefois, ce coefficient d'emprise :
- est fixé aux **deux tiers** de la superficie du terrain lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques ;
  - peut être dépassé pour les bâtiments publics.

## **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit **ou au sommet de l'acrotère**, et 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - pour les bâtiments publics.

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

### **11.1. Généralités**

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

## 11.2. Bâtiments

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

## 11.3. Matériaux

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

Toute transformation de façades ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier les garages et les vitrines doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

## 11.4. Toitures

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 40 et 55° et la pente des toitures des bâtiments à usage d'activité économique ne doit pas être inférieure à 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour les bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup> ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La nature, la couleur et la pente des toitures ne sont pas réglementées s'agissant de bâtiments :

- publics ;
- **annexes ;**
- **de stockage liés à une activité économique ;**
- **à toiture-terrasse végétalisée.**

## 11.5. Clôtures

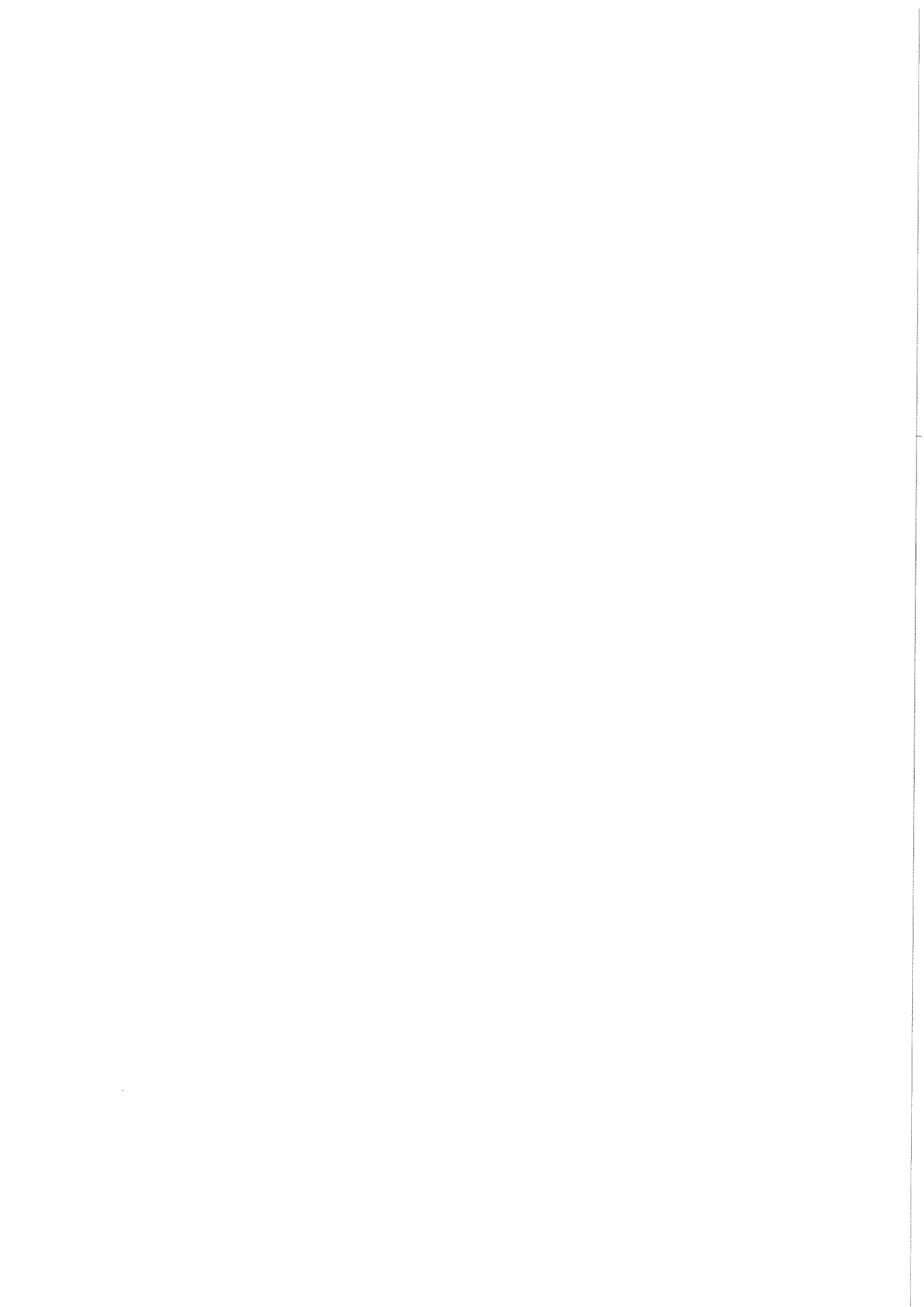
Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ; leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 mètres sur rue et 2 mètres sur limites séparatives.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

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

- 12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il





# PLAN LOCAL d'URBANISME

## *Modification simplifiée n°2*

### Merxheim



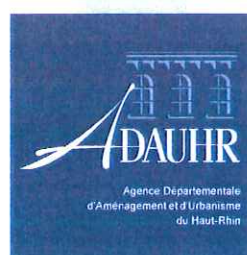
### 3.1. Règlement

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2**

Portée à la connaissance du public du  
24 août 2015 au 25 septembre 2015

Le Maire

  
**FLUCK Patrice**



2015

## SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE 6 - ZONE N .....	5
ANNEXES .....	9
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	11



## **PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES**

### **1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.OS. approuvé le 29 mars 1985, modifié le 23 mai 1995.  
S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières.

Le P.L.U. de Merxheim définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UC ;
- une zone urbaine UE ;
- une zone à urbaniser AU divisée en secteurs AUc, AUc, et AUs ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na et Nb.

### **3. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

### **4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

## **5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **6. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de sol qu'occupe l'assise de ce bâtiment.

## **7. LOGEMENT ET HABITAT COLLECTIF**

Un logement est un lieu de résidence d'un ménage comprenant tous les éléments nécessaires à l'habitation (cuisine, sanitaires, chambres ...).

Un habitat collectif est constitué d'un ensemble de logements (d'un nombre supérieur à 1) desservis par une entrée commune.

## **8. DEFINITION DES BATIMENTS ANNEXES**

Un bâtiment annexe est une construction accolée ou non à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

## CHAPITRE 6 - ZONE N

### N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - 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 liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étang.
- 1.3. Les défrichements dans les espaces boisés classes à protéger au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage.
- 1.4. La destruction de tout ou partie des éléments naturels destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7°, tels qu'ils sont matérialisés au document graphique n° 3.2.a sous "cours d'eau à protéger".
- 1.5. Les remblaiements dans les parties de zone exposées aux risques d'inondation telles qu'elles sont reportées aux documents graphiques.

### N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.2. Dans le secteur Na, les constructions, installations et travaux nécessaires aux activités sportives et de loisirs,
- 2.3. Dans le secteur Nb, les constructions, installations et travaux liés à l'exploitation des ressources en eau.
- 2.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

### **N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voles publiques ou privées :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

### **N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres minimum de l'alignement des voies.

*Toutefois dans le secteur Nb, les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.*

### **N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

## **N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage, par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction : ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

## **N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Généralités**

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

### **11.2. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **1 1.3. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

### **11.4. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être de couleur rouge terre cuite à brun.

## **N 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les nonnes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **N 13 -OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

## **N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone N.

# ANNEXES



## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

### Logements :

Chambres individuelles	:	1 pl /chambre
Autres logements	:	2 pl/ logement
Maisons individuelles	:	2 pl. - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
Foyer pour personnes âgées	:	1 pl. /10 chambres
Commerces isolés	:	60 % de la SHON minimum 2 places
Centre commerciaux de plus de 2000 m <sup>2</sup> minimum	:	100% de la SHON + places de livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
Marchés	:	60 % SHON + places aux véhicules des commerçants

Bureaux	:	60 % SHON
Ateliers, dépôts	:	10 % SHON
Cliniques	:	60 % SHON
Hôpitaux	:	40 % SHON
Hôtels, restaurants	:	60 % SHON
Salles de spectacles	:	1 pl/10 personnes
Salles de réunions	:	1 pl/10 personnes
Cultes	:	1 pl/15 personnes

### Stades :

entraînement	:	10 % emprise
spectacles	:	1 pl/10 personnes
Piscines, patinoires	:	100 % emprise

### Enseignement :

Primaire (2 roues)	:	1 m <sup>2</sup> /élèves
Secondaire	:	
Supérieur	:	1 pl/7 élèves





# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification Simplifiée n°3*

## MERXHEIM



## 2. Extrait du règlement de la zone A modifié

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**

Approuvée par délibération du Conseil  
Municipal du 27 février 2017.

Le Maire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. [unintelligible]', written over a horizontal line.



27 février 2017



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 5 – ZONE A .....</b>	<b>7</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>13</b>
<b>NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....</b>	<b>15</b>

L'élément ajouté apparaît en  
**rouge.**



## **PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES**

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

- 1.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 29 mars 1985, modifié le 23 mai 1995.  
S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- 1.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières.

Le P.L.U. de Merxheim définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UC ;
- une zone urbaine UE ;
- une zone à urbaniser AU divisée en secteurs AUc, AUe, et AUu ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na et Nb.

### **3. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

#### **5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de sol qu'occupe l'assise de ce bâtiment.

#### **7 - LOGEMENT ET HABITAT COLLECTIF**

Un logement est un lieu de résidence d'un ménage comprenant tous les éléments nécessaires à l'habitation (cuisine, sanitaires, chambres...).

Un habitat collectif est constitué d'un ensemble de logements ( d'un nombre supérieur à 1 ) desservis par une entrée commune.

#### **8. DEFINITION DES BATIMENTS ANNEXES**

Un bâtiment annexe est une construction accolée ou non à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

## CHAPITRE 5 – ZONE A

### Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts;
  - 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 liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étang.
- 1.3. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles dans le secteur Aa.
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage.
- 1.5. La destruction de tout ou partie des éléments naturels destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7°, tels qu'ils sont matérialisés au document graphique n°3.2.a sous "cours d'eau à protéger".
- 1.6. Dans la zone inondable matérialisée au document graphique, toute nouvelle construction, installation ou remblaiement incompatibles avec les risques liés aux inondations.

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

Sont admis :

- 2.1. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public, **dont les constructions et installations liées à la desserte ferroviaire (notamment l'aménagement du parking gare et de locaux vélos)**, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.2. Dans l'ensemble de la zone, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes – y compris par la construction de bâtiments ou d'installations annexes - s'il n'y a pas création de nouveau logement.

- 2.3.** Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles, sauf dans le secteur Aa, et l'extension et la transformation des exploitations agricoles existantes à condition :
- a) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à deux fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet comporte une construction affectée au logement ;
  - b) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet ne comporte pas de construction affectée au logement ;
  - c) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation ;
  - d) que ces constructions, installations, extensions ou transformations soient nécessaires à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
    - \* la conduite de productions végétales ou animales ;
    - \* le stockage, la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
    - \* le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite de deux logements par exploitation et de 250 m<sup>2</sup> de SHON au total.
  - e) que les constructions à usage d'habitation soient situées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, sauf si des raisons de sécurité ou de salubrité s'y opposent, et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur le même site.
  - f) que les constructions à usage d'habitation soient édifiées postérieurement à la construction des bâtiments d'exploitation.
- 2.4.** Les abris liés à l'irrigation agricole d'une superficie maximale de 16 m<sup>2</sup> et les "cribs à maïs".
- 2.5.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

### **Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucun terrain dont la superficie est inférieure à 4000 m<sup>2</sup> ne pourra recevoir de nouvelle sortie d'exploitation agricole.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations liées au fonctionnement du chemin de fer et les ouvrages de transport d'électricité HTB ne sont pas soumis à cette règle.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les constructions et installations liées au fonctionnement du chemin de fer et les ouvrages de transport d'électricité HTB ne sont pas soumis à cette règle.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

#### **Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction ; ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

##### **11.1. Généralités**

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

##### **11.2. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

##### **11.3. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

##### **11.4. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être de couleur rouge terre cuite à brun.

## **Article A 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** Les constructions à usage agricole doivent être accompagnées d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.

**13.2.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

## **Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone A.



## **ANNEXES**



## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

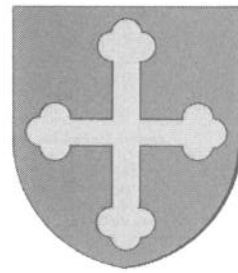
- logements :	• chambres individuelles,	:	1 pl/chambre
	• autres logements	:	2 pl/logement
- maisons individuelles		:	2 pl. - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées		:	1 pl/10 chambres
- commerces isolés		:	60 % de la S.H.O.N.I. minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m <sup>2</sup> minimum		:	100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
- marchés		:	60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux		:	60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts		:	10 % S.H.O.N.
- cliniques		:	60 % S.H.O.N.
- hôpitaux		:	40 % S.H.O.N.
- Hôtels, restaurants		:	60 % S.H.O.N.
- Salles de spectacles		:	1 pl/10 personnes
- Salles de réunions		:	1 pl/10 personnes
- Cultes		:	1 pl/15 personnes
- Stades :	entraînement	:	10 % emprise
	Spectacles	:	1 pl/10 personnes
- Piscines, patinoires		:	100 % emprise
- Enseignement :	primaire (2 roues)	:	1 m <sup>2</sup> /élèves
	secondaire		
	supérieur	:	1 pl/7 élèves

---

1 S.H.O.N. = "Surface Hors Œuvre Nette"



Commune de Merxheim



# Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

## 3.1. Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé  
par délibération du Conseil  
Municipal du 7 juin 2005.



Le Maire



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONE UA .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2 - ZONE UC .....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 3 - ZONE UE.....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 2 - ZONE AU .....</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE 5 – ZONE A.....</b>	<b>29</b>
<b>CHAPITRE 6 - ZONE N .....</b>	<b>35</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>39</b>
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	41
REGLES GENERALES D'URBANISME .....	42
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.) .....	44
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	45
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL .....	46
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	47
ESPACES BOISES .....	50
COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES .....	52
SERVITUDE DE COUR COMMUNE.....	53
CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES.....	55



## **PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES**

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

- I.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 29 mars 1985, modifié le 23 mai 1995.  
S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- I.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières.

Le P.L.U. de Merxheim définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UC ;
- une zone urbaine UE ;
- une zone à urbaniser AU divisée en secteurs AUc, AUe, et AUu ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na et Nb.

### **3. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRITS PAR SINISTRE**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

#### **5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de sol qu'occupe l'assise de ce bâtiment.

#### **7 - LOGEMENT ET HABITAT COLLECTIF**

Un logement est un lieu de résidence d'un ménage comprenant tous les éléments nécessaires à l'habitation (cuisine, sanitaires, chambres...).

Un habitat collectif est constitué d'un ensemble de logements ( d'un nombre supérieur à 1) desservis par une entrée commune.

#### **8. DEFINITION DES BATIMENTS ANNEXES**

Un bâtiment annexe est une construction accolée ou non à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

## CHAPITRE I - ZONE UA

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

- 1.1. Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations existantes s'ils sont de nature à aggraver les risques ou les nuisances pour le voisinage.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.5. Dans la zone inondable matérialisée au document graphique, toute nouvelle construction, installation ou remblaiement incompatibles avec les risques liés aux inondations.

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

La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

### Article UA 3 : DESSERTES 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de plateforme au moins égale à **8** mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief, à la configuration bâtie des lieux et à l'organisation de la circulation.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **3.2. Accès au voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

#### **4.3.3. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la reconstruction de bâtiments existants est autorisée dans la limite de la hauteur existante avant démolition.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

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

**7.1.** Sur une profondeur maximum de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales des parcelles ou implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

**7.2.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 7.2.2.** Des constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres, non compris les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables, et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
  - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf) et s'il n'y a pas de clôtures en dur sur ces limites, le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre, afin de permettre l'entretien des façades.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables

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

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

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

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.
- 9.2.** Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :
- lorsque la superficie du terrain n'excède pas 250 m<sup>2</sup>, et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans ;
  - pour les bâtiments publics.

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

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - pour les bâtiments publics.

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

### **11.1. Généralités**

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

### **11.2. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.3. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

Toute transformation de façades ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier les garages et les vitrines doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère architectural du centre ancien.

### **11.4. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 40 et 55° et la pente des toitures des bâtiments à usage d'activité économique ne doit pas être inférieure à 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour les bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup> ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La nature, la couleur et la pente des toitures ne sont pas réglementées s'agissant de bâtiments publics.

### **11.5. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

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

**12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

## Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à **0,70**. ; toutefois, ce coefficient peut être dépassé s'agissant :

- de l'aménagement ou du changement d'affectation des volumes bâtis existants ;
- de bâtiments publics.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.



## CHAPITRE 2 - ZONE UC

### Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- I.2.** L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations existantes s'ils sont de nature à aggraver les risques ou les nuisances pour le voisinage.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- I.5.** Dans la zone inondable matérialisée au document graphique, toute nouvelle construction, installation ou remblaiement incompatibles avec les risques liés aux inondations.

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

La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

### 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de plateforme au moins égale à **8** mètres sauf circonstances particulières tenant au relief, à la configuration bâtie des lieux et à l'organisation de la circulation.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

#### **4.3.3. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

#### **Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sauf s'il s'agit de constructions affectées à l'habitat collectif, la superficie minimale des terrains à bâtir constitués par voie de réaménagement parcellaire doit être de 5 ares par logement.

#### **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 3 mètres de l'alignement de la voie.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

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

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
  - ou si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.

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

- 8.1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

## **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **le tiers** de la superficie du terrain.
- 9.2. Toutefois, ce coefficient d'emprise :
- est fixé aux **deux tiers** de la superficie du terrain lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques ;
  - peut être dépassé pour les bâtiments publics.

## **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - pour les bâtiments publics.

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

### **11.1. Généralités**

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

## **11.2. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

## **11.3. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

Toute transformation de façades ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier les garages et les vitrines doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

## **11.4. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 40 et 55° et la pente des toitures des bâtiments à usage d'activité économique ne doit pas être inférieure à 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour les bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup> ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La nature, la couleur et la pente des toitures ne sont pas réglementées s'agissant de bâtiments publics.

## **11.5. Clôtures**

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ; leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 mètres sur rue et 2 mètres sur limites séparatives.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

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

**12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il

doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectées à l'habitation, il doit être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.

### **Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.  
Toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- 13.2.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.3.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement

### **Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à **0,60** et ne peut dépasser **0,40** s'agissant des superficies affectées à l'habitation ; toutefois, ces coefficients peuvent être dépassés s'agissant :

- de l'aménagement ou du changement d'affectation des volumes bâtis existants ;
- de bâtiments publics.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## CHAPITRE 3 - ZONE UE

### Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2. Les constructions et installations à usage agricole, artisanal, commercial et hôtelier.
- I.3. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2.
- I.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
- I.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- I.6. Toutes constructions, installations et remblaiements dans les parties de zones exposées aux risques d'inondation telles qu'elles sont reportées aux documents graphiques.

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

#### Sont admis :

- 2.1. Les logements de fonction à condition :
  - qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
  - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités -à moins que des motifs de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
  - que la S.H.O.N. affectée à l'habitat ne dépasse pas la moitié de la S.H.O.N. totale sans excéder 200 m<sup>2</sup>.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

### **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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de plateforme au moins égale à **8** mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

#### **4.3.3. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie.

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

#### **7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.3.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

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

- 8.1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

## **Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

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

### **11.1. Généralités**

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

### **11.2. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.3. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

#### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ; leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

### **Article UE 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** Sur chaque propriété doivent être réservés les aires nécessaires au stationnement des véhicules du personnel de l'entreprise ainsi que les dégagements nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules de transport de marchandises, de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement 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**

- 13.1.** Une superficie équivalente à 10 % de la superficie du terrain doit être affectée à des plantations d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.
- 13.2.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.3.** Les espaces à planter tels qu'ils sont délimités au document graphique sont inconstructibles et doivent être constitués d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales .

**Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE 2 - ZONE AU

### Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Dans le secteur AUs, toutes constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article AU 2.1.
- I.2.** Les constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.3.** Dans le secteur AUc, les constructions et installations à usage agricole et industriel.
- I.4.** Dans le secteur AUe, les constructions et installations à usage agricole, artisanal, commercial et hôtelier et les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AU 2.3.
- I.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.

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

#### Sont admis :

- 2.1.** Dans l'ensemble de la zone, toutes installations, occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2.** Dans l'ensemble de la zone, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes – y compris par la construction de bâtiments ou d'installations annexes - s'il n'y a pas création de nouveau logement.

**2.3.** Dans les secteurs AUc, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés et viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble réalisée conformément aux schémas d'organisation et aux autres prescriptions figurant aux "orientations d'aménagement particulières" , pièce 3.3 du présent dossier ;
- les équipements de viabilité nécessaires à l'opération doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.

Les dispositions des articles UC 3 à UC 14 et AU 13 sont alors applicables.

**2.4.** Dans le secteur AUe , les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés et viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble portant sur une superficie minimale de 2 ha ou sur les espaces résiduels inférieurs à ces surfaces.
- les équipements de viabilité nécessaires à l'opération doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.

En outre les logements de fonction sont admis à condition :

- qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
- qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités -à moins que des motifs de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
- que la S.H.O.N. affectée à l'habitat ne dépasse pas la moitié de la S.H.O.N. totale sans excéder 200 m<sup>2</sup> ;

Les dispositions des articles UE 3 à UE 5, UE 7 à UE 14 sont alors applicables, ainsi que les autres dispositions du présent chapitre.

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

Néant.

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

Néant.

**Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Dans le secteur AUe, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

**Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans les secteurs AUc, les espaces à planter tels qu'ils sont délimités au document graphique sont inconstructibles et doivent être constitués d'arbres de haute tige ou de haies choisies parmi les essences locales .

**Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE 5 – ZONE A

### Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - 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 liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étang.
- I.3. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles dans le secteur Aa.
- I.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage.
- I.5. La destruction de tout ou partie des éléments naturels destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7°, tels qu'ils sont matérialisés au document graphique n°3.2.a sous "cours d'eau à protéger".
- I.6. Dans la zone inondable matérialisée au document graphique, toute nouvelle construction, installation ou remblaiement incompatibles avec les risques liés aux inondations.

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

#### Sont admis :

- 2.1. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.2. Dans l'ensemble de la zone, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes – y compris par la construction de bâtiments ou d'installations annexes - s'il n'y a pas création de nouveau logement.
- 2.3. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles, sauf dans le secteur Aa, et l'extension et la transformation des exploitations agricoles existantes à condition :
- a) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à deux fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet comporte une construction affectée au logement ;

- b) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet ne comporte pas de construction affectée au logement ;
  - c) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation ;
  - d) que ces constructions, installations, extensions ou transformations soient nécessaires à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
    - \* la conduite de productions végétales ou animales ;
    - \* le stockage, la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
    - \* le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite de deux logements par exploitation et de 250 m<sup>2</sup> de SHON au total.
  - e) que les constructions à usage d'habitation soient situées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, sauf si des raisons de sécurité ou de salubrité s'y opposent, et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur le même site.
  - f) que les constructions à usage d'habitation soient édifiées postérieurement à la construction des bâtiments d'exploitation.
- 2.4.** Les abris liés à l'irrigation agricole d'une superficie maximale de 16 m<sup>2</sup> et les "cribs à maïs".
- 2.5.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

#### **Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucun terrain dont la superficie est inférieure à 4000 m<sup>2</sup> ne pourra recevoir de nouvelle sortie d'exploitation agricole.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations liées au fonctionnement du chemin de fer et les ouvrages de transport d'électricité HTB ne sont pas soumis à cette règle.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les constructions et installations liées au fonctionnement du chemin de fer et les ouvrages de transport d'électricité HTB ne sont pas soumis à cette règle.

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

- 8.1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

## **Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction ; ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

### **11.1. Généralités**

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

### **11.2. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.3. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

### **11.4. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être de couleur rouge terre cuite à brun.

## **Article A 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les constructions à usage agricole doivent être accompagnées d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.
- 13.2.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

**Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone A.



## CHAPITRE 6 - ZONE N

### Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - 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 liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étang.
- I.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage.
- I.4. La destruction de tout ou partie des éléments naturels destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7°, tels qu'ils sont matérialisés au document graphique n°3.2.a sous "cours d'eau à protéger".
- I.5. Les remblaiements dans les parties de zone exposées aux risques d'inondation telles qu'elles sont reportées aux documents graphiques.

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

Sont admis :

- 2.1. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.2. Dans le secteur Na, les constructions, installations et travaux nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
- 2.3. Dans le secteur Nb, les constructions, installations et travaux liés à l'exploitation des ressources en eau.
- 2.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

**Article N 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

**Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres minimum de l'alignement des voies.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- 8.1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

## **Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction ; ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

### **11.1. Généralités**

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

### **11.2. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.3. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

#### **11.4. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être de couleur rouge terre cuite à brun.

#### **Article N 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement

#### **Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone N.

# ANNEXES



## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- logements :	• chambres individuelles, • autres logements	: 1 pl/chambre : 2 pl/logement
- maisons individuelles		: 2 pl. - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées		: 1 pl/10 chambres
- commerces isolés		: 60 % de la S.H.O.NI. minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m <sup>2</sup> minimum		: 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
- marchés		: 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux		: 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts		: 10 % S.H.O.N.
- cliniques		: 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux		: 40 % S.H.O.N.
- Hôtels, restaurants		: 60 % S.H.O.N.
- Salles de spectacles		: 1 pl/10 personnes
- Salles de réunions		: 1 pl/10 personnes
- Cultes		: 1 pl/15 personnes
- Stades :	entraînement Spectacles	: 10 % emprise : 1 pl/10 personnes
- Piscines, patinoires		: 100 % emprise
- Enseignement :	primaire (2 roues) secondaire supérieur	: 1 m <sup>2</sup> /élèves : 1 pl/7 élèves

I S.H.O.N. = "Surface Hors Œuvre Nette"

## **REGLES GENERALES D'URBANISME**

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

### **Article R.111-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **Article R.111-3-1**

Le permis de construction peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### **Article R.111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Article R.111-4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article R.111-14-2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R.111-15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

#### **Article R.111-21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

## DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)

### Article R.112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

### Article R.123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

## **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.

## **GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

### **Article L.123-17 du code de l'urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **Article L.230-1 du code de l'urbanisme**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **Article L.230-2 du code de l'urbanisme**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### **Article L.230-3 du code l'urbanisme**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article L230-4 du code de l'urbanisme**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

### **Article L230-5 du code de l'urbanisme**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article L230-6 du code de l'urbanisme**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## ESPACES BOISES

### Article L.130-I du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-I du code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

## COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Coupes dispensées d'autorisations préalables  
(arrêté préfectoral du 15 novembre 1978)

Catégorie	Nature de la coupe	Conditions			Surfaces maxi dans le cas de coupes sanitaires
		Fréquence	Prélèvement maximum	Reconstitution	
1	Amélioration des futaies régulières	6 ans	1/3 du volume sur pied	-	15 ha
2	Coupe rase de peupliers	Pas d'autres coupes rases sur une surface contiguë pendant le délai de reconstruction	-	Délai de 3 ans	2 ha
3	Coupe rase de résineux		-	Délai de 5 ans	4 ha
4	Coupe rase de taillis simples	-	-	Maintien des souches pour les rejets	5 ha
5	Coupe de taillis sous futaie ou conversion de taillis sous futaie en futaie feuillue	20 ans	1/2 du volume sur pied	-	10 ha
6	Coupe de jardinage sur futaies de résineux	-	-	-	-

I Coupes autorisées si les terrains ne sont pas compris dans des zones urbaines ou d'urbanisation future du P.O.S., des Z.E.P., P.A.Z., ou périmètres sensibles

## SERVITUDE DE COUR COMMUNE

### Textes

- Articles L. 451-1 à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L. 451-1 pose le principe général)
- Articles R. 451-1 à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

### I. DEFINITION

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est à dire une charge établie sur un immeuble (au sens juridique), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation normalement applicables sur un terrain, d'autres règles moins contraignantes, afin de permettre à un propriétaire d'utiliser toute la constructibilité de sa parcelle, tout en s'assurant un prospect suffisant pour préserver une aération et un ensoleillement satisfaisants.

### 2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

#### 2.1. Hypothèse

On se situe dans le cas où un constructeur veut implanter (le plus souvent parce qu'il y est contraint par la configuration de sa parcelle) son projet de telle manière que les règles de prospect normalement applicables ne sont pas respectées.

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.

L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols :

- s'il s'agit de déroger de façon mineure à l'article 7 du règlement, on procède par adaptation mineure (si elle se justifie par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes) lorsque le P.L.U. autorise les adaptations mineures.
- s'il s'agit de déroger de façon importante à l'article 7 du règlement (exemple : se mettre sur limite alors que le P.L.U. impose de respecter  $H/2 \geq 3$  mètres) il faut exiger une servitude de cour commune entre fonds voisins, pour pouvoir autoriser une autre implantation.

La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

## 2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

- a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),
- b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

## 3. MECANISME

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

### Remarques

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigé;
- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.
- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.

## **CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES**

**ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO du 28 juin 1996 - Environnement) NOR : ENVP9650195A**

**Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'État et de la décentralisation, le ministre délégué au logement et le secrétaire d'État aux transports,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article R.111-4-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.111-1, R.111-3-1, R.123-19, R.123-24, R.311-10, R.311-10-2, R.410-13 ;

Vu la loi n°92-1444 (a) du 31 décembre 1992 (b) relatives à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 ;

Vu le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 (b) relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles 3, 4 et 7 ;

Vu le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 (b) relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;

Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté du 5 mai 1995 (d) relatif au bruit des infrastructures routières,

Arrêtent :

Art. 1er. - Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

## TITRE I<sup>er</sup> - CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE PREFET

Art. 2. - Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont :

- pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures - 22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ;
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures - 6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de cinq mètres au plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure<sup>1</sup> de dix mètres, augmenté de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Art. 3. - Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année ;
- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme ;

---

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1er du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir des hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 "Mesurage du bruit dû au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation" et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

Art. 4. - Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence, dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure <sup>1</sup>
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transports terrestres il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré. Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période diurne et nocturne conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transports terrestres dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

<sup>1</sup> Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure

## TITRE II - DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

Art. 5. - En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

### A) Dans les rues en U

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB (A)
2	42 dB (A)
3	38 dB (A)
4	35 dB (A)
5	30 dB (A)

- Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois, pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :
- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;
  - en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

## B) En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance <sup>1</sup>	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
catégorie	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	32	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

---

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructure routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

SITUATION	DESCRIPTION	CORRECTION
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) ;</li> <li>- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit.</li> </ul>	Pas de correction  - 3dB (A)  - 6 dB (A)
Portion de façade masquée <sup>1</sup> par un écran, une butte ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance inférieure à 150 mètres</li> <li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li> </ul> La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- distance inférieure à 150 mètres</li> <li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li> </ul>	Pas de correction  - 3dB (A) - 6dB (A)  - 9dB (A) - 6dB (A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : <ul style="list-style-type: none"> <li>- façade latérale<sup>2</sup></li> <li>- façade arrière</li> </ul>	- 3dB (A) - 6dB (A)

<sup>1</sup> Une portion de la façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

<sup>2</sup> Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB (A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB (A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Art. 7. - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de réf. en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de réf. en période nocturne (en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à

l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB (A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB (A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Art. 8. - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'étendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 "vérification de la qualité acoustique des bâtiments", dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Art. 9. - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB (A) ;
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB (A) ;
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB (A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

Note du Moniteur :

- (a) "Textes officiels" du 22 janvier 1993 (p. 268)
- (b) "Textes officiels" du 20 janvier 1995 (p. 284)
- (c) "Textes officiels" du 2 décembre 1994 (p. 272)
- (d) "Textes officiels" du 9 juin 1995 (p. 278)

### TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 10. - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

Art. 11. - Le directeur des routes, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques, le directeur de la prévention des pollutions et des risques, le directeur général des collectivités locales, le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur des transports terrestres et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

### LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 mai 1996

L'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999 porte classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin<sup>1</sup>. La commune est concernée pour les infrastructures suivantes :

Dénomination	Catégorie	Largeur du secteur affecté
• Voie ferrée Strasbourg-Bâle:	2	300 mètres

<sup>1</sup> Cet arrêté préfectoral peut être consulté en Préfecture, à la Direction Départementale de l'Équipement du Haut-Rhin ainsi qu'en Mairie



