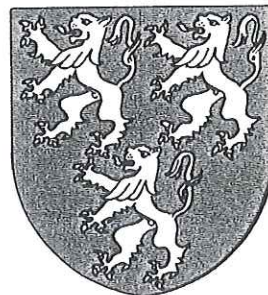


Commune de Nambenheim



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé



5. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal
...26.NOV..2004..


Le Maire



ADAUHR

Novembre 2004

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE I - ZONE U.....	4
CHAPITRE II - ZONE UE.....	10
CHAPITRE III - ZONE AU.....	17
CHAPITRE IV - ZONE A.....	20
CHAPITRE V - ZONE N.....	26
ANNEXES	31

4. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits 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»

A NAMBSHEIM, le plan local d'urbanisme autorise, dans un délai de 4 ans maximum, la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

«peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

5. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles 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 (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

CHAPITRE I - ZONE U

Articles

U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
 - Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5. L'abattage de l'arbre remarquable repéré au plan de zonage comme «élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme».

U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

U 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

U 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumise à conditions.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

U 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en recul d'une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

6.2. D'autres implantations, en cas de réalisation de voie nouvelle, peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article

U 8 ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 bâtiments non contigus doit au moins être égale à 4 mètres.

U 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

U 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux ainsi que celui des combles est autorisé.

10.2. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette hauteur les équipements d'infrastructures et superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur si des nécessités techniques l'imposent.

U 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

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

11.3. Façades

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Elles seront constituées d'un grillage ou dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut.

Au croisement de voies, les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas réduire la visibilité et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

La composition des clôtures pourra être inspirée des essences locales figurant sur la liste en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

U 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.

U 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Tous les espaces libres non utilisés pour les constructions ou aires de stationnement, et leurs accès, devront faire l'objet d'un traitement de qualité, sous la forme d'un jardin d'agrément ou jardin potager.
- 13.2.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire accompagnée d'aménagements végétaux, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos, doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.
- 13.3.** L'arbre remarquable de la place de l'église est repéré sur le plan de zonage comme "élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ».

U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS dans la zone U est fixé à 0,8.

CHAPITRE II - ZONE UE

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Le commerce de détail.
- Les bâtiments agricoles.
- Les aires publiques de jeux, de sports, de détente et de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage exclusif d'habitation ne répondant pas aux critères de l'article UE 2.1.
- Sauf dans les secteurs **UEb** et **UEd**, les activités artisanales.
- En outre, dans le secteur **UEb**, les entreprises de stockage et de logistique.
- En outre, dans le secteur **UEd**, les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.
- Tous travaux de nature à compromettre le maintien et la conservation des espaces naturels repérés au plan de zonage comme "Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-I-7 du Code de l'Urbanisme".
- Toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec le contenu du document intitulé « 3. Orientations d'aménagement particulières – ZAC de Balgau-Nambsheim-Heiteren-Geiswasser », faisant partie du présent dossier de P.L.U.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Il ne sera permis qu'un seul logement par établissement, si les normes de sécurité le permettent, et à la triple condition suivante :
- qu'il soit destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage de l'établissement,

- qu'il soit édifié à proximité de l'établissement à usage d'activité dont la construction devra être antérieure, ou simultanée si le local à usage d'habitation est incorporé au bâtiment à usage d'activités,
- que sa Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 160 m².

2.2. Les travaux d'amélioration ou de mise aux normes des constructions à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas création de surface hors œuvre nette supplémentaire.

2.3. En outre, dans le secteur **UEd**, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes au public devront être calibrées avec un minimum de 9 mètres de largeur de plate-forme.

Les voies ouvertes au public devront être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les impasses seront aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre les manœuvres des poids-lourds.

Aucun accès direct sur la RD52 ne sera autorisé, à l'exception de l'accès existant dans le secteur **UEc**, à partir du giratoire. La desserte des constructions et installations se fera depuis un réseau de voies secondaires et de voies de desserte internes à la zone.

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 à l'article **UE 3.1.** ci-dessus.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. 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

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumise à conditions.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dans le secteur **UEb**, les bâtiments s'implanteront le long d'une ligne d'attache des constructions se situant à 30 mètres de l'axe de la RD52.

6.2. Sauf dans le secteur **UEb**, les bâtiments construits en première profondeur dans une bande de 150 mètres par rapport à l'axe de la RD52 seront implantés

le long d'une ligne d'attache des constructions se situant à 30 mètres de l'axe de la voie.

- 6.3.** Pour les autres voies, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de l'alignement de la voie qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** Dans une profondeur de 150 mètres par rapport à l'axe de la RD52, les bâtiments pourront soit être accolés, soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- 8.2.** Au-delà des 150 premiers mètres par rapport à l'axe de la RD52, les bâtiments pourront soit être accolés, soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 8.3.** Dans les secteurs **UEb** et **UEc**, les bâtiments pourront soit être accolés, soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** Dans le secteur **UEb**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de la parcelle.
- 9.2.** Dans le secteur **UEc**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** Dans le secteur **UEb**, la hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres, par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point de la construction.
- 10.2.** Sauf dans le secteur **UEb**, dans la première profondeur de construction de 150 mètres par rapport à l'axe de la RD52, les bâtiments auront une hauteur comprise entre 7 et 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point de la construction. Au-delà d'une profondeur de 150 mètres, il n'est pas fixé de règle.
- 10.3.** Les éléments techniques de faible emprise pourront toutefois dépasser la hauteur maximum imposée aux constructions si des nécessités techniques l'imposent.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

- 11.1.1.** Sauf dans les secteurs **UEb** et **UEc**, l'implantation des bâtiments se fera selon une direction générale Est-Ouest, le côté le plus long du bâtiment suivant cette direction. La longueur de façade le long de la RD52 sera au maximum de 75 mètres sauf nécessité technique. Le rapport longueur sur largeur des bâtiments sera au moins égal à 1,5.
- 11.1.2.** Dans le secteur **UEb**, l'implantation des bâtiments se fera perpendiculairement à la RD52. La longueur de façade sur rue le long de la RD52 sera au maximum de 50 mètres.
- 11.1.3.** Les matériaux de parement et les couleurs compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages devront être privilégiés, en évitant les surfaces réfléchissantes.
Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- 11.1.4.** Dans les secteurs **UEb** et **UEc**, les constructions exclusivement en bardage métallique sont proscrites.

11.2. Dépôts et stockage

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

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

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures seront constituées de grillage à larges mailles d'une hauteur maximum de 2,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Elles pourront surmonter un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

On privilégiera la mise en place de haies vives le long des limites séparatives. Les haies vives pourront être à base d'essences locales, choisies sur la liste figurant en annexe au présent règlement.

UE 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logements : 2 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- autres : 10 % SHON

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traités en espace vert. Les plantations pourront être réalisées à partir d'essences locales, figurant sur la liste jointe en annexe au présent dossier.
- 13.2.** De plus, les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins un pour huit places de stationnement.
- 13.3.** Sauf dans les secteurs **UEb**, **UEc**, et **UEd**, dans une profondeur de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD52, des plantations d'arbres à hautes tiges seront réalisées.
- 13.4.** Dans la zone **UE** et le secteur **UEc**, les espaces naturels figurant au plan de zonage, sont repérées comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-I-7 du Code de l'Urbanisme.
- 13.5.** Dans le secteur **UEd**, la ripisylve du Muhlbach, délimitée au plan de zonage, est classée et soumise au régime de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans le secteur **UEb**, le COS est limité à 0,5.

CHAPITRE III - ZONE AU

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU 2**, et notamment le défrichement des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage, à conserver au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AU 2.2.** et **AU 2.3.**
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

2.2. Dans les secteurs **AUa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **U** à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 50 ares ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 50 ares.

Dans ce cas, les règles de la zone **U** ainsi que l'article **AU 13** sont applicables.

2.3. Dans le secteur **AUb**, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités artisanales, commerciales de détail ou de services, à condition :

- qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant ;

- que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les constructeurs et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Dans ces cas, les règles **U3** à **U13** ainsi que l'article **AU 13** sont applicables.

2.4. Dans le secteur **AUb**, les locaux à usage d'habitation lorsque les normes de sécurité le permettent, dans la limite de un logement par établissement, à la double condition suivante :

- qu'ils soient accolés aux bâtiments à usage d'activité, ou qu'ils soient incorporés aux bâtiments à usage d'activité,
- que la construction du bâtiment à usage d'activité soit antérieure à la construction du bâtiment à usage d'habitation, ou simultanée si le local à usage d'habitation est incorporé au bâtiment à usage d'activité.

Dans ces cas, les règles **U3** à **U13** ainsi que l'article **AU 13** sont applicables.

2.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, délimités au plan de zonage, à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Néant.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Néant.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Néant.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Néant.

AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant.

AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations d'arbustes à réaliser délimitées au plan de zonage en périphérie des secteurs **AUa**, et **AUb** pourront être à base d'essences choisies majoritairement sur la liste figurant en annexe au présent règlement. Ces plantations, formant écran, seront soumises aux dispositions de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme et sont à la charge des pétitionnaires dans le cadre du permis de construire.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE IV - ZONE A

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de gravières.
- La création d'étangs de pêche.
- La création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau, fossés et canaux,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.
- Tous travaux de nature à compromettre le maintien et la conservation des espaces naturels, l'ancienne décharge et la zone humide, repérés au plan de zonage comme "Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme".

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Sont admis :

- l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- l'édification et la transformation de clôtures qui, si elles sont fixes, devront être édifiées à plus de 4 mètres des berges des cours d'eau, fossés et canaux,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A**,
- les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
- les abris de pâture à condition qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand côté, de conception légère et sans fondations, et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m²,
- les travaux et installations liés à l'entretien et à l'aménagement des cours d'eau, des canaux d'irrigation et à l'électrification des puits d'irrigation, à condition que l'emprise au sol des constructions destinées à abriter les installations électriques des puits d'irrigation soit limitée à 16 m².

2.2. Sauf dans les secteurs **Aa**, les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- qu'il soit justifié à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation d'une surface au moins égale :
 - au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
 - à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole seul ;
 - à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation.
- que les constructions à usage d'habitation, avec une emprise au sol maximum de 150 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure.
- que les constructions à usage agricole respectent une distance de recul de 200 mètres par rapport aux zones urbaines et **AU**, sauf en cas de développement d'une exploitation existante par agrandissement des bâtiments ou adjonction de volumes bâtis à proximité directe des constructions en place.
- que les bâtiments principaux d'une exploitation soient regroupés sur un même site.

2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumise à conditions.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Aucun terrain d'une surface inférieure à 40 ares ne pourra accueillir une nouvelle sortie d'exploitation.

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à la distance minimale suivante par rapport à l'axe des voies :

- 25 mètres pour les R.D.,
- 6 mètres pour les voies communales et chemins d'exploitation.

6.2. Les constructions et installations liées aux infrastructures linéaires pourront être implantées à une distance inférieure à celle fixée au paragraphe **6.1.**

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **A 2, 4, 6, 7, 8 et 12.**

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 13 mètres. Pour les silos de stockage de céréales, la hauteur maximum, par rapport au niveau du terrain naturel, est fixée à 20 mètres et 10 mètres au faite du toit pour les constructions à usage d'habitation accompagnant des bâtiments agricoles.

10.2. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, si des nécessités techniques l'imposent, et sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 10.3. ci-dessous.

- 10.3.** Dans la zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne indiquée en annexe au présent dossier, la hauteur des ouvrages visés au paragraphe 10.2. ci-dessus ne doit pas excéder 25 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.4.** Pour les constructions destinées à abriter les systèmes d'irrigation, la hauteur est limitée à 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.5.** La hauteur des abris de pâture ne pourra excéder 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation

Ils devront présenter une toiture à 2 pans avec un débord. Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant. Pour les agrandissements accolés à un bâtiment agricole existant, la toiture à une seule pente est admise.

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

Bâtiments d'habitation

La toiture devra présenter un revêtement traditionnel du type tuile en terre cuite rouge ou nuancé. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Autres constructions

Les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation des terres devront recevoir un traitement extérieur choisi en accord avec l'environnement naturel et comporter une toiture à 2 pans, présentant un aspect de couverture traditionnelle.

Les abris de pâture devront comporter un traitement extérieur de façade en bois et une toiture couverte d'un revêtement traditionnel de type tuiles ou bardeaux de bois.

A 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

A 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les bosquets, haies, arbres isolés, et les plantations existantes le long des ruisseaux, délimités au plan de zonage sont classés et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces naturels constitués par l'ancienne décharge et la zone humide, figurant au plan de zonage, sont repérés comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole un projet de plantation à base d'arbres à hautes tiges ou de haie vive composés d'essences choisies sur la liste figurant en annexe au présent règlement, sera exigé. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles A3 à A13.

CHAPITRE V - ZONE N

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :

- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Sauf dans le secteur Nb, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
- Le stationnement de caravanes, la création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** L'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**.
- 2.2.** Les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 2.3.** Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.4.** Les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur récréative et écologique des sites.
- 2.5.** Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau, fossés et du canal, si elles sont édifiées pour des raisons de sûreté hydraulique ou de sécurité des biens et des personnes.

- 2.6. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**.
- 2.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.
- 2.8. Toutes les constructions, installations et travaux, liés à l'exploitation du Grand Canal d'Alsace et du Rhin, et à la production d'électricité.
- 2.9. Dans le secteur **Na**, les occupations ou utilisations du sol nécessaires à la création, à la mise en valeur, et à l'entretien d'une zone humide.
- 2.10. Dans le secteur **Nb**, les installations et occupations du sol nécessaires à l'exploitation d'une gravière, sous réserve de la remise en état du site après cessation d'activité.
- 2.11. Dans le secteur **Ne**, les aménagements et équipements liés à la desserte fluviale, routière et ferroviaire des terrains se trouvant en zone UE.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumise à conditions.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la RD52. Le long des voies communales, chemins ruraux et forestiers, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 6 mètres de l'alignement de la voie.

6.2. Les constructions et installations liées aux infrastructures linéaires pourront être implantées à une distance inférieure à celle fixée au paragraphe **6.1.**

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **N 4, 6, 7, 8 et 12.**

N 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant est limitée à 8 mètres.

10.2. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures si des nécessités techniques l'imposent.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

N 13 : Obligation en matière 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 au présent règlement.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **N**.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles N3 à N13.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	33
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	35
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	36
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	37
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	38
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	39
ESPACES BOISES	42
SERVITUDE DE COUR COMMUNE.....	44
LISTE DES PLANTATIONS.....	46

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.111-3-2

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^{er} 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^{er} 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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- logements : chambres individuelles : 1 pl/chambre
studios, 1 pièce et plus : 2 pl/logement

Pour les logements collectifs, il est ajouté 1 m²/logement pour les deux-roues.
Dans les lotissements et groupes d'habitation : 2 places supplémentaires par tranche de 10 logements.

- maisons individuelles : 2 pl
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60 % de la S.H.O.N.² minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² 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 : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 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 m²/2 élèves
secondaire :
supérieur : 1 pl/7 élèves

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

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.130-1 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. 222-1 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.

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.

LISTE DES PLANTATIONS

Principales essences pouvant être utilisées pour la constitution de haies basse, haies champêtres, haies hautes et écrans boisés.

Arbustes bas		Arbres à hautes tiges	
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Aulne	<i>Aulus glutinosa</i>
Baguenaudier	<i>Colutea arborescens</i>	Bouleau	<i>Betula pendula</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Chèvrefeuille	<i>Lonicera xylosteum</i>	Chêne	<i>Quercus pedunculata</i>
Cornouiller blanc	<i>Cornus alba</i>	Erables	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Fusain	<i>Euonymus europaeus</i>	Platane	<i>Platanus acerfolia</i>
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i>	Saules	
Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>	Tilleuls	
Néprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	Tous les arbres fruitiers qui poussent traditionnellement dans le secteur.	
Rosier	<i>Rosa arvensis</i>		
Seringa	<i>Philadelphius coronarius</i>		
Sureau rouge	<i>Sambucus racemosa</i>		
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>		
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>		
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>		

Le mélange de ces différentes essences au sein d'une même haie est possible voire souhaité.

