

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Uffheim



3c. Règlement

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 15 MAI 2017

Christian MARTINEZ
Maire d'UFFHEIM

Le Maire



Mai 2017

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	7
CHAPITRE II - ZONE UB.....	17
CHAPITRE III- ZONE AU.....	27
CHAPITRE IV - ZONE A.....	35
CHAPITRE VI - ZONE N.....	41
ANNEXES	47
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	51
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	55
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	57
LISTE DES PLANTATIONS	58

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'UFFHEIM délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1.** Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 29 octobre 2001 ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 18 avril 2005.
- 2.2.** S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- 2.3.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe en annexe du dossier s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 3.1.** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à II :
 - a) la zone UA ;
 - b) la zone UB comprenant un secteur UBa.
- 3.2.** La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre III. Cette zone comprend le secteur AUa.
- 3.3.** La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IV. Cette zone comprend le secteur Aa.

- 3.4.** La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V, comprenant les secteurs Na, Nb et Ni.

4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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 ou en cas de reconstruction à l'identique.

5 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "*Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*"

A UFFHEIM, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

6 REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8-9)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

8 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.

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **UA** correspond au centre ancien du village constitué par des bâtiments de l'habitat rural traditionnel. Cette zone, à dominante d'habitat, comprend également des activités artisanales, des exploitations agricoles, des services et des équipements.*

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible 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 aggravation des risques et nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de 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,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques,
- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.7. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.

- 1.8. La démolition des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, dont le volume et l'aspect général devront être préservés.
- 1.9. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation du cheminement piétonnier matérialisé au plan de zonage.
- 1.10. La construction de bâtiments à usage d'activité ou à usage d'habitation occupés par des tiers dans le périmètre d'inconstructibilité défini autour de l'installation d'élevage agricole matérialisée au plan de zonage, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la Chambre d'Agriculture.

UA 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. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, des bâtiments et installations agricoles ainsi que des bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3. Les éléments de patrimoine mentionnés au paragraphe UA 1.8. pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine.

UA 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 nouvelles 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, avec toutefois une largeur de plateforme minimale de 4 mètres.

Le cheminement piétonnier matérialisé au plan de zonage devra être conservé.

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 devront être aménagés de manière à ne pas entraver la libre circulation des véhicules sur la voie publique et à garantir la sécurité des usagers.

UA 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

Si la configuration des réseaux le permet, à l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements devront être réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

6.1. Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage de détail, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies. Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 mètres de l'axe de la voie, les extensions, transformations et reconstructions sont autorisées dans le prolongement de la façade des constructions existantes. En outre, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.2. Toutefois, le long des rues ou sections de rues où les immeubles existants forment un alignement architectural matérialisé sur les documents graphiques, les constructions principales nouvelles ¹ devront être implantées le long de cet alignement.

Cependant, s'il existe déjà, sur une même propriété, une construction principale établie à l'alignement, ou tout autre bâtiment empêchant l'implantation obligatoire à l'alignement visée à l'alinéa précédent, les constructions principales nouvelles ou supplémentaires pourront alors être admises en deuxième position (en retrait).

¹ CONSTRUCTION PRINCIPALE : celle destinée au(x) logement(s) et activités par rapport à des bâtiments accessoires destinés au stationnement et au rangement.

- 6.3.** Les équipements publics, les postes de transformation électriques, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, les annexes¹ et abris de jardin sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.4.** Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, pour les toitures et en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en saillie du type corniche ou autre. En cas d'isolation par l'extérieur, le surplomb du domaine public est limité à 15 cm.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions de toute nature doivent être implantées :
- soit sur limite séparative ;
 - soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ;
 - au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de voies, la longueur cumulée sur limites séparatives des constructions ne peut excéder 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. La hauteur sur limite séparative des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant.

- 7.2.** Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devra s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

¹ ANNEXE : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale. Une construction annexe peut être soit dissociée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.

- 7.3.** S'il existe sur le fond voisin un bâtiment qui présente un mur aveugle implanté à moins d'un mètre de la limite séparative, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives à condition que la distance entre les deux bâtiments ne soit pas inférieure à 1 mètre et n'excède pas 2 mètres.
- 7.4.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
 - dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.3., les extensions en prolongement du plan de façade ainsi que les agrandissements sont autorisés ;
 - les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol du type abri de jardin peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
- 7.5.** Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1.** Sauf en cas de réfection, réhabilitation d'une construction existante, la distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles UA 6, 7, 8, 12 et 13.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à 13 mètres.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 13 mètres, la reconstruction et les réhabilitations, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** En cas de toit plat végétalisé, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

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

11.1. Dispositions générales

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.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 40° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal ainsi que pour les annexes au bâtiment principal pour lesquelles les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la pente de toiture n'est pas réglementée.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications, ainsi que les climatiseurs et installations du type pompe à chaleur devront être implantés de manière discrète et traitées de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

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

Tous travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au plan de zonage, doivent être réalisés de manière à valoriser la construction et à éviter toute dénaturation de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

En cas d'isolation par l'extérieur des bâtiments, il ne devra pas être porté atteinte aux caractéristiques patrimoniales et architecturales de la construction.

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 toitures seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli, sauf celles couvrant les vérandas accolées aux habitations et les annexes du type garage, remise. D'une manière générale, l'aspect et le format des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.

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

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées, soit d'un mur plein enduit si son but est d'assurer une continuité de façade sur rue en cas de constructions non contiguës, soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété pourront être constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre poteaux et doublées d'une haie vive ou par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Dans tous les cas, la hauteur du mur bahut est limitée à 1mètre.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension 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, selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.
- 12.2.** 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.
- 12.3.** 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 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui ont défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à la moitié de la superficie des espaces libres.

Il est précisé que les plantations à réaliser devront être choisies parmi les essences locales (feuillues, fruitières,...) choisies majoritairement parmi la liste de plantations figurant en annexe au présent règlement.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement futur à réseau de communication à très haut débit, sauf contraintes techniques.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **UB** recouvre un tissu bâti, se distribuant en périphérie du centre ancien, constitué majoritairement par des maisons pavillonnaires individuelles. Cette zone comprend un secteur UBa au sein duquel la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.*

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou des nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 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 :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.5. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.6. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.

- 1.7. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.8. La démolition de la construction repérée au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, dont le volume et l'aspect général devront être préservés.
- 1.9. Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation du cortège végétal repéré au plan de zonage comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

UB 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. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3. La construction mentionnée au paragraphe UA 1.8. pourra faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation sous réserve de ne pas porter atteinte à ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

UB 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 nouvelles 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.

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers, tout particulièrement le long de la Route Départementale 19 bis, rue d'Altkirch, entre le carrefour formé par la Route Départementale 21 II, rue du 20 Novembre, et l'extrémité du secteur UBa côté Sierentz. A l'opposé, aucun accès direct n'est autorisé sur la Route Départementale 19 bis, entre ce carrefour et l'extrémité du secteur UBa côté Waltenheim.

Par souci de sécurité, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique peuvent être limitées à un seul accès par parcelle.

UB 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, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements devront être réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, ainsi que des emprises publiques. Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 mètres de l'alignement de la voie, les extensions, transformations et reconstructions sont autorisées en prolongement de la façade. En outre, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.2.** Les équipements publics, les postes de transformation électriques, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.3.** Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.
- 6.4.** A l'angle formé par la rue du 20 Novembre et la rue d'Altkirch et le long de la rue d'Altkirch en direction de Waltenheim, les constructions devront respecter la marge de recul de 10 mètres matérialisée au plan de zonage.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** A moins que la construction ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2. ci-dessous, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de deux niveaux habitables droits hors sous-sol, 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 6 mètres.

- 7.2.** En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En outre, la longueur cumulée sur les limites séparatives ne pourra excéder 12 mètres sur un seul côté et 20 mètres sur deux côtés consécutifs.

- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus en UB 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.
- 7.4.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade, sont autorisées ;
 - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
 - les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol du type abri de jardin peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
- 7.5.** Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devra s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.6.** Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'emprise au sol est supérieure à la moitié de la superficie du terrain, la reconstruction ainsi que les travaux d'aménagement, réfection et transformation pourront s'effectuer en utilisant la totalité de l'emprise initiale du bâtiment.
- 9.2.** Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout principal du toit et à 12 mètres au faîtage.
- 10.2.** En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve :
- que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 % de l'emprise du niveau directement inférieur ;
 - que ce dernier niveau, traité en attique, respecte un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux bords des façades des niveaux inférieurs.

Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction est limitée à 12 mètres.

- 10.3.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, la reconstruction, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.4.** Dans le secteur **UBa**, au faîte du toit, la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale ou à l'acrotère calculée est limitée à 6 mètres.

- 10.5.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

La pente des toitures n'est pas réglementée, les toits plats, les toitures-terrasses et végétalisées sont notamment autorisées. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

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

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Tous travaux exécutés sur le bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au plan de zonage, doivent être réalisés de manière à valoriser la construction et à éviter toute dénaturation de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

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.

11.4. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

11.5. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur finie des clôtures sur rue et sur limite séparative est limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être constituées d'une grille, grillage, dispositif à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. Les clôtures pourront également être doublées ou constituées par une haie à base d'essences choisies majoritairement parmi la liste en annexes au présent règlement.

UB 12 : Obligations 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.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement et majoritairement parmi les essences fruitières ou feuillues figurant sur la liste en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 13.3.** Le cortège végétal du Saurunz matérialisé au plan de zonage, est classé à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement futur à réseau de communication à très haut débit, sauf contraintes techniques.

CHAPITRE III– ZONE AU

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **AU** stricte ne pourra être aménagée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U. La zone **AU** comprend, en outre, les secteurs **AUa** à vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées à l'habitat. Ces secteurs sont aménageables sous conditions dans le cadre du présent P.L.U.*

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **AU 2** ;
- les constructions à moins de 6 mètres du haut la berge des cours d'eau.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt collectif ;
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées à l'article AU 2.2. ;

2.2. Dans les secteurs **AUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux à condition qu'elles soient 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 et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,

- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que chaque opération porte sur une superficie de 50 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 50 ares ou sur la totalité du secteur,
- que l'aménagement de chaque secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

AU 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

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.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers.

AU 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.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements devront être réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques existantes ou à créer devra s'effectuer de manière à assurer une continuité et un rythme de front bâti. En cas d'implantation en retrait de l'alignement de la voie à créer, la partie laissée libre devra être aménagée et entretenue.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** A moins que la construction ne soit édifiée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).

En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur des constructions sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En cas d'implantation de maisons accolées ou maison en bande, cette hauteur sur limite séparative pourra être portée à 10 mètres.

- 7.2.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.
- 7.3.** Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol du type abri de jardin peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser la moitié de la superficie du terrain. Les piscines ne sont comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout principal du toit et à 12 mètres au faîtage;
- 10.2.** En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve :
- que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 % de l'emprise du niveau directement inférieur ;
 - que ce dernier niveau, traité en attique, respecte un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux bords des façades des niveaux inférieurs.

Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction est limitée à 12 mètres.

- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

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

11.1. Dispositions générales

Le projet 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.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

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

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

11.3. Façades

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

11.4. Matériaux

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

11.5. Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée. Les toits plats et les toitures-terrasses et végétalisées sont notamment autorisés. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits. La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.7. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur finie des clôtures sur rue et sur limite séparative est limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être constituées d'une grille, grillage, dispositif à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. Les clôtures pourront également être doublées ou constituées par une haie à base d'essences choisies majoritairement parmi la liste en annexes au présent règlement.

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

- 12.1.** Il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places 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.

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

- 12.2.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.
- 12.3.** 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 et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies de préférence parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, choisies parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement futur à réseau de communication à très haut débit, sauf contraintes techniques.

CHAPITRE IV - ZONE A

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone présente également un grand intérêt du point de vue paysager, écologique et patrimonial.

*La zone **A** comprend un secteur **Aa** ouvert à l'implantation de bâtiments agricoles.*

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers, bosquets et cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** et le secteur **Aa** sont admis,

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers,

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif, ainsi qu'à l'exploitation des eaux souterraines en vue de l'alimentation eau potable des communes,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la réalisation des ouvrages inscrits en emplacements réservés.

2.2. Dans le secteur **Aa** sont admises, en outre, les constructions et installations nécessaires à l'activité et au développement d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles, à condition :

- que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
- que les constructions et installations à vocation d'élevage soient implantées à une distance minimale de 150 mètres de la zone UB.

En outre, la construction d'un bâtiment à usage d'habitation est admise si ce bâtiment est indispensable à la présence sur le site de l'agriculteur et qu'il soit directement lié à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées. Ces activités se limitent l'élevage et la vente directe à la ferme.

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.

Le long des routes départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

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, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

Sauf en cas de transformation et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;

Enfin, les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et fossés.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de toute nature 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 rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

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

La distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres. Pour les silos cette hauteur maximale est portée à 12 mètres.

10.2. S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, la hauteur mentionnée ci-dessus peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments agricoles

D'une manière générale, les constructions, par leurs teintes, implantation, aspect et volume, devront garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les façades devront comporter au moins partiellement un bardage à l'aspect bois.

Les toitures des constructions autorisées devront comporter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant.

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont regroupés au maximum avec les bâtiments existants.

11.3 Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) seront autorisées. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

A 12 : Obligations 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 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En cas de plantations, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les prés-vergers et cortèges végétaux et bosquets matérialisés au plan de zonage, sont repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE VI - ZONE N

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **N** englobe les espaces boisés de la commune. Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.*

Cette zone comprend en outre les secteurs suivants :

- **Na** mis en place autour du site de la casemate ;
- **Nb** correspondant au moulin de l'Obermuhl ;
- **Ni** délimitant la zone inondable du Saurunz.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
- La création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs sauf dans le secteur **Na**.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.
- Le retournement des prairies repérées au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

- Tout remblaiement et toute construction nouvelle au sein du secteur **Ni** délimitant la zone inondable par débordement du Saurunz, à l'exception des constructions et ouvrages nécessaires à la prévention des risques, aux aménagements hydrauliques et des clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- La démolition de la construction repérée au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, dont le volume et l'aspect général devront être préservés.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans les secteurs **Na**, **Nb** et **Ni** à condition de respecter le caractère inondable des terrains, sont admis ;

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions des articles N1 et N 11,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les constructions, installations nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages de services publics ou d'intérêt collectif, notamment liés aux captages d'eau potable et aux équipements de radiotéléphonie mobile.

2.2. Dans l'ensemble de la zone **N** à l'exception des secteurs **Na**, **Nb** et **Ni** sont admis :

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et des sites et à leur mise en valeur récréative.

2.3. Dans le secteur **Na** sont admis les travaux, occupations et utilisations du sol contribuant à la restauration et à la mise en valeur du site de la casemate.

2.4. Dans le secteur **Nb** sont admis les travaux de rénovation, d'extension mesurée, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation des constructions en place sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales du moulin de l'Obermuhl. Les piscines sont également admises dans ce secteur.

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.

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 réseaux publics d'eau, d'électricité 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

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

Sauf en cas de transformation, reconstruction et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à la distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers.

Les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et fossés.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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

Néant.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** Dans la zone **N** stricte et dans le secteur **Na**, au faite du toit la hauteur maximum des constructions et installations de toute nature est limitée à 8 mètres.
- 10.2.** Dans le secteur **Nb**, au faite du toit la hauteur maximum des constructions ne pourra être supérieure à celle des constructions existantes.
- 10.3.** S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, les hauteurs mentionnées ci-dessus peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables et notamment les installations et ouvrages nécessaires aux équipements de radiotéléphonie mobile.

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

Dans l'ensemble de la zone **N** et des secteurs **Na**, et **Nb**, les constructions et installations par leurs teintes, aspect extérieur, volume et implantation devront garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et présenter un aspect suffisant de finition.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) seront autorisées.

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites. Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

Tous travaux exécutés sur le bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au plan de zonage en secteur **Nb**, doivent être réalisés de manière à valoriser la construction et à éviter toute dénaturation de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

N 12 : Obligations 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 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les prairies et cortèges végétaux, matérialisées au plan de zonage, sont repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

13.2. Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières,...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME.....	51
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	55
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	57
LISTE DES PLANTATIONS.....	58

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec 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 avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat

Normes établies selon la Surface de Plancher

Habitat collectif

- jusqu'à 200 m² de Surface de Plancher, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher ;
- Au-delà de 200 m² de Surface de Plancher, il sera rajouté 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² Surface de Plancher, ce chiffre étant arrondi à l'entier supérieur.

Maison individuelle ou habitat individuel groupé :

- jusqu'à 170 m² de Surface de Plancher, 2 places ;
- Au-delà de 170 m² de Surface de Plancher, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m² de Surface de Plancher.

Normes établies selon le nombre de logements

- Studio : 2 places ;
- Appartement à partir de 2 pièces : 2 places ;
- Maison individuelle ou habitat individuel groupé : 2 places

En outre, pour les immeubles collectifs, sauf en zone UA, il sera rajouté 3 places par tranche de 5 logements en vue de l'accueil des visiteurs.

Dans tous les cas, pour les constructions comptant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible devra être réalisé pour le stationnement des vélos.

- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- résidences sénior : 1pl/logement + 2 pl/ par tranche de 5 logements+ aire de service
- commerces isolés : 60% de la S.P. minimum 2 places

En zone UA, il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour les commerces isolés.

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-25 du Code de l'Urbanisme

- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.P. affectée au commerce + places de livraison (100 m² minimum)
- bureaux : 60 % S.P.
- ateliers, dépôts : 10 % S.P.
- cliniques : 60 % S.P.
- hôpitaux : 40 % S.P.
- hôtel : 1 place par chambre + places nécessaires au personnel
- restaurant : 1 place pour 3 places assises + places nécessaires au personnel
- hôtels-restaurants : le nombre de places exigé correspond au chiffre maximum entre le nombre requis au titre du restaurant et le nombre requis au titre de l'hôtel selon les normes précédentes.
- 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 : 1 pl/7 élèves
- supérieur : 1 pl/7 élèves

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.

LISTE des PLANTATIONS

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Cognassier du Japon
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	Deutzia
Cognassier du Japon	Epine-vinette	Coudrier	Daphné
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Groseillier à fleurs
Noisetier	Genévrier	Houx	Kolkwitzia
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Lilas
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Rosier botanique
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Seringat
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Spirée
Nerprun purgatif	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Viburnum
Troène des bois	Sureau noir		Weigélia
Viorne lantane	Vigne		
Viorne obier			

+ tous les arbres fruitiers traditionnels

