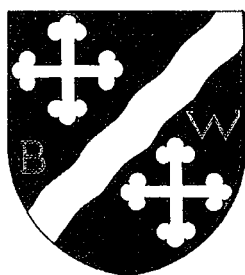


PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Bernwiller



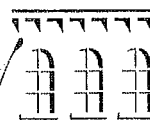
3.c. Règlement

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 12 décembre 2005.

Ph. SCHITTLY

Le Maire



DAUHR

décembre 2005

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I - ZONE U	3
CHAPITRE II - ZONE AU	9
CHAPITRE III - ZONE A.....	11
CHAPITRE IV - ZONE N	15
ANNEXES	18

DISPOSITIONS GENERALES

1. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme (R.N.U).

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe.

1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le P.L.U. de BERNWILLER définit :

- une zone urbaine U ;
- une zone à urbaniser AU, qui comprend le secteur AUa constructible sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab ;
- une zone naturelle et forestière N.

3. Adaptations mineures

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

4. Reconstruction 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."

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.

CHAPITRE I - ZONE U

U 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations agricoles à vocation d'élevage et relevant du régime des installations classées.
- 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants, s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le milieu environnant, ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. Les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ou à des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.7. 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 ;

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

- 2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement.
- 2.2. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles U 3 à U 13, est autorisée sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le plan de zonage n°3b en application du 7^e de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

3.1. accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe U 3.2.

3.2. desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.

3.2.3. En outre, aucune voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements au plus ;
- 7 mètres dans tous les autres cas.

U 4 : desserte par les reseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. eau potable

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

4.2. assainissement

4.2.1. Eaux usées – Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En l'absence d'un réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau collectif. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, dont l'évacuation se fera par infiltration dans le sol au moyen d'un puits perdu. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

4.3. électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

U 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions, à l'exception de celles nécessaires à la réalisation d'équipements publics, devront être implantées sur l'ordonnancement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. Quand cet alignement n'est pas défini avec certitude, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

Concernant les terrains ayant déjà un bâtiment principal implanté selon les prescriptions édictées à l'alinéa précédent, les constructions en deuxième position sont admises.

En cas d'implantation d'un bâtiment à l'intersection de deux voies d'inégale importance, les constructions de référence seront celles donnant sur la voie la plus importante.

U 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :

- lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cour commune ; les dispositions de l'article U 8 sont alors applicables ;
- au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, et si leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres et leur longueur sur limite 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin et implanté sur la limite séparative, sans pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite ; toutefois, lorsque les dimensions du bâtiment existant sur le fonds voisin et implanté sur la limite séparative sont inférieures aux dimensions servant de référence à l'alinéa précédent, le bâtiment à édifier qui lui sera adossé peut atteindre les dimensions servant de référence à l'alinéa précédent.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des bâtiments sur limite ne pourra dépasser le tiers de la longueur cumulée des limites séparatives.

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

- 8.2.** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

U 9 : emprise au sol des constructions

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.
L'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2.** Pour les constructions à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale, cette emprise est portée aux 3/4 de la superficie du terrain.

U 10 : hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Le nombre de niveaux autorisés quelle qu'en soit l'affectation est limité à trois, y compris les combles aménageables ; la hauteur au faitage des constructions ne peut excéder 10 mètres mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel.
- 10.2.** Pour les constructions sans sous-sol, réalisées sur terre-plein ou sur vide sanitaire, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel.
Pour les constructions comprenant un sous-sol, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 1,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel.
- 10.3.** Les équipements publics d'infrastructure et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée à l'article U 10.1.

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

- 11.1.** 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. toitures :**
- 11.2.1** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être couvertes avec des tuiles.
- 11.2.2** Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être de coloris apparentés aux couleurs des tuiles des bâtiments situés à proximité.

11.3. clôtures :

11.3.1. Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,80 mètres. Elles peuvent être constituées soit par un dispositif à larges mailles, soit par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés ou non de grilles ou de grillages. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

11.3.2. Les clôtures séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des grilles ou grillages élevés ou non sur murs bahuts et pouvant être doublés de verdure. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 0,80 mètre et la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

11.3.3. L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

11.4. matériaux :

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

11.4.2. Revêtements de façade, teintes des ravalements extérieurs et tons de couverture des toitures doivent être choisis en harmonie avec le site.

11.5. remblais :

Le niveau des remblais destinés à permettre l'accès au rez-de-chaussée ou à l'aménagement d'une terrasse extérieure ne devra pas être situé à plus de un mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface 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 jointe au présent règlement.

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

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

13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain. Lorsque le terrain reçoit des bâtiments et des installations agricoles, il n'est pas exigé d'espaces plantés.

13.2. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage n°3.b. conformément aux légendes « arbres remarquables » et « espaces boisés classés » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

U 14 : coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE AU

AU 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article AU 2.

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

Sont admis :

- 2.1. Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de leurs annexes techniques à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et qu'ils soient compatibles avec son caractère ou avec le caractère des zones d'habitation environnantes.
- 2.2. Dans le secteur AUa, les occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone U réalisées, après restructuration du parcellaire, dans le cadre d'opérations d'ensemble du type lotissement, A.F.U. ou groupes d'habitation, et sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes :
 - elles doivent permettre un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
 - le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ;
 - les équipements propres aux opérations doivent être pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs, et doivent être réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux, ainsi qu'une bonne intégration dans le site et le paysage ; en cas d'opération portant sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise ;

Dans ce cas, les règles applicables sont celles de la zone U sauf dispositions plus restrictives du présent règlement de zone AU.

- 2.3. Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à déclaration ou autorisation préalable :
 - l'édification et la transformation de clôtures ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou à la réalisation des opérations visées aux paragraphes précédents.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

AU 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Sans objet.

AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

AU 9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

AU 10 : hauteur maximum des constructions

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

AU 14 : coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable au secteur AUa est fixé à 0,40.

Dans le secteur AUa, en cas de division d'un terrain bâti, la surface hors œuvre nette de toute nouvelle construction située sur la partie détachée depuis moins de 10 ans, ne pourra être supérieure à la densité résiduelle non utilisée dans le cadre du C.O.S. applicable à la première construction.

CHAPITRE III - ZONE A

A 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, installation et utilisation du sol, autre 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 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 et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau ;
- 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 ;
- toute construction et tout remblaiement risquant de faire obstacle au libre écoulement des eaux, à l'exception des exhaussements et aménagements nécessaires à la réalisation de travaux hydrauliques ;
- dans le secteur Ab, les bâtiments à usage d'habitation.

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

Sont admis :

2.1. Sauf dans les secteurs Aa et Ab, les constructions ou installations liées et nécessaires à une exploitation agricole, aux conditions suivantes :

- a) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins égale à la Surface Minimale d'Installation en vigueur ;
- b) que les constructions, installations ou transformations soient destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
 - la conduite de productions animales ou végétales ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
 - l'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole ;
 - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite de 2 logements par exploitation et une surface totale ne pouvant dépasser 350 m².
- c) que les logements soient physiquement intégrés aux bâtiments d'exploitation, sauf si des raisons de sécurité ou de salubrité s'y opposent.
- d) que les bâtiments principaux d'habitation ne soient autorisés que sur un seul site composant l'exploitation.

2.2. Dans le secteur Ab, les constructions et installations respectant des conditions identiques à celles visées au paragraphe précédent, à l'exception des bâtiments à usage d'habitation.

- 2.3. Les abris de pâture à raison d'un seul abri par unité foncière, d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, construit sans fondations et en bois, démontable, entièrement ouvert sur l'un des grands côtés et couvert avec des tuiles, des bardeaux de bois ou des tôles peintes dans des tons rouge nature ou terre cuite
- 2.4. L'aménagement et l'extension du chenil existant.
- 2.5. Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de leurs annexes techniques, ainsi que les opérations inscrites sous forme d'emplacements réservés.
- 2.6. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le plan de zonage n°3a en application du 7^e de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

3.1. accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe A 3.2.

3.2. desserte par les voies publiques ou privées

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

A 4 : desserte par les reseaux 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. Cependant, une alimentation individuelle pourra être autorisée à condition de suivre les dispositions du règlement sanitaire départemental.

4.2. assainissement

Les dispositions relatives 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

Aucun terrain d'une superficie inférieure à 4000 m² ne pourra recevoir de nouvelle sortie d'exploitation.

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

6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- route départementale : 25 mètres
- autre voie : 10 mètres

6.2. Toute construction doit être implantée à au moins 6 mètres des berges de tout cours d'eau ou fossé.

A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction quelle qu'en soit sa nature, au point de la lisière de la forêt qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 30 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

A 9 : emprise au sol des constructions

Néant.

A 10 : hauteur maximum des constructions

Sauf dans le secteur Ab, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.

Dans le secteur Ab, la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 7 mètres.

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

- 11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.
- 11.2. Il devra exister une concordance entre les revêtement et les coloris des façades et des toitures, et une harmonie architecturale entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation ;
les teintes et les revêtement doivent être choisis en harmonie avec le site, dans les tons et matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- 11.3. Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux seront groupés au maximum avec les bâtiments existants.

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

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.

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

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage n°3a conformément à la légende sont classés espaces boisés à conserver et soumis au régime de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ab, toute opération de construction devra être accompagnée de plantations d'arbres fruitiers permettant une bonne intégration au site.

A 14 : coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE IV - ZONE N

N 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, installation et utilisation du sol, autre que celles visées à l'article N 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 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 et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau ;
- 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 ;

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

Sont admis :

- 2.1. Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure, la protection contre les inondations ou l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2. L'entretien, l'aménagement et l'extension mesurée des abris de chasse existants.
- 2.3. Les occupations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - 2.3.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan.
 - 2.3.2. L'édification et la transformation de clôtures.

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

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

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

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

N 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- Route départementale : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres

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 parcellaire 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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

N 9 : emprise au sol des constructions

Néant.

N 10 : hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

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

L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

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

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.

N 13 : obligations 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 "espaces boisés classés à conserver" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

N 14 : coefficient d'occupation du sol

Néant.

ANNEXES

REGLES GENERALES D'URBANISME	19
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	21
ESPACES BOISES	22

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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- logements :
 - chambres individuelles : 1 pl/chambre
 - studios et 2 pièces : 1,5 pl/logement
 - 3 pièces : 2 pl/logement
 - 4 à 5 pièces : 2,5 pl/logement
 - 6 et plus : 3 pl/logement
- maisons individuelles : 2 pl - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.¹ 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 : 1 pl/10 personnes
 - supérieur : 1 pl/7 élèves

¹ S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

ESPACES BOISES

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

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

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

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

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

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

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