# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification simplifiée n°1*

## SOULTZ

## 3. Règlement modifié

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2023**

**Le Président**

Marcello ROTOLO

ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR ATD Alsace

**Avril 2023**

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES ..... 2
CHAPITRE I – ZONE UA ..... 8
CHAPITRE II – ZONE UB ..... 17
CHAPITRE III – ZONE UE ..... 25
CHAPITRE IV – ZONE AU ..... 31
CHAPITRE V – ZONE A ..... 39
CHAPITRE VI – ZONE N ..... 45
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT ..... 51

Les modifications apportées concernent les articles AU 2 et AU 4 du règlement écrit, pages 32 et 34. Elles apparaissent en rouge.

De plus, les dispsitions rendues inutiles suite à l'entrée en vigueur de la RE2020 sont supprimés dans les articles 15 de toute les zones :
Zone UA : page 15
Zone UB : page 23
Zone UE : page 29
Zone AU : page 37
Zone A : page 43
Zone N : page50
Elles apparaissent en ~~rouge barré~~.

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Soultz tel que délimité sur les plans de zonage. Le territoire est scindé en deux entités distinctes, dont l'une représente la forêt reculée de Soultz. Le centre ancien fait l'objet d'un plan de détail qui fixe certaines prescriptions architecturales et environnementales.

## 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

**2.1.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des P.O.S. approuvés de Soultz-Ville et de la Forêt reculée de Soultz.

**2.2.** Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

***Article R111-2*** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

***Article R111-4*** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

***Article R.111-15*** 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.111-21*** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.3.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

**2.4.** L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du ***13 décembre 2012.***

**2.5.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du ***13 décembre 2012.***

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du ban, conformément à la délibération du Conseil Municipal du ***20 juin 2014.***

**2.6.** **LOTISSEMENTS :** Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.
En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

**2.7** **Cour commune**
Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-3 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.
Dans les faits on substitue les dispositions réglementaires de l'article 8 à celles de l'article 7.

**2.8** INFRASTRUCTURES
Les dispositions de ***l'arrêté du 30 mai 1996 modifié en 2013*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.
Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont rappelés dans le PLU.
Les routes express sont accessibles uniquement en des points aménagés à cet effet.
Les propriétés riveraines de ces axes n'ont pas d'accès direct à ceux-ci.

## 3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de SOULTZ définit :

- une zone urbaine UA qui comprend les secteurs UAa et UAb;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs UBa et UBb;
- une zone urbaine UE;
- une zone à urbaniser 1-AU;
- une zone à urbaniser 2-AU;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab et Azh;
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne,Nf, Ni et Nzh.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonages.

## 4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

## 5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels

prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Soultz, sauf dispositions locales particulières du règlement, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation. Cette reconstruction est en outre soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement résultant des articles 12 du règlement de chaque zone.

## 6 - 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.

## 7 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones.

# 8. GLOSSAIRE

**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 éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.

**Attique** :
Etage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.
Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique doit être reculé d'au moins 1m50 de la façade principale du bâtiment.

**Carport :**
Abri totalement ouvert destinés à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

**Claire-voie** :
Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

**Combles** :
Partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.

**Construction principale** :
Construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.

**Niveau droit** :
Tout étage d'une construction à usage d'habitation ou d'activités dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

**Surface de plancher** :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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.

**Vue :**
Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.
Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

# CHAPITRE IV – ZONE AU

*Préambule de présentation*

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future. Elle est divisée en deux sous-zones, 1-AU qui est urbanisable immédiatement sous conditions, et 2-AU qui n'est pas urbanisable immédiatement.

- **La zone 1-AUa** correspond à des extensions de l'urbanisation destinées à compléter le tissu périphérique existant de la ville, à usage principal d'habitat, pouvant comporter des services, équipements d'intérêt général, ou activités compatibles avec la dominante résidentielle. Elle est localisée sur trois sites et se compose de trois secteurs :
  - Le secteur 1-AUa se situe au sud de l'agglomération dans le prolongement des quartiers d'habitation, à usage principal d'habitation,
  - Le secteur 1-AUb se situe en entrée de ville dans le prolongement de la rue du Gaulacker,
  - Le secteur 1-AUc relie les deux extrémités de la rue Albert Schweitzer,

  Le secteur 1-AUa fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les conditions réglementaires ci-dessous.
  Le secteur 1-AUc comprend une orientation d'aménagement permettant de favoriser une résidence séniors.

- **La zone 1-AUe** correspond à l'extension de la zone économique du Florival sur le ban de Soultz.

- **La zone 2-AU** est destinée à l'urbanisation de seconde phase, conditionnée notamment par la capacité des équipements publics structurants aux abords de la zone et par l'importance des programmes de construction envisagés. Elle est localisée sur deux sites :
  - La frange sud du ban, où elle constituera un front urbain,
  - Une enclave au nord de la rue Joseph Vogt,

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

**1.1** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.

**1.2.** L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs.

**1.3.** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**1.4.** Dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb, aucune construction ne pourra comporter de niveau enterré (sous-sols, caves).

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

**2.1** Dans tous les secteurs **1-AUa, 1-AUb et 1-AUc** les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes;

- que chaque opération porte sur une superficie minimale de 40 ares en 1-AUa, 20 ares en 1-AUb et 1-AUc (sauf en cas de reliquat inférieur à ces surfaces) et soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,
- que la surface de plancher développée sur l'ensemble de chaque opération soit au moins égale 2500 mètres carrés de surface de plancher à l'hectare;
- que toute opération comporte au moins 25% du potentiel foncier affecté aux logements aidés ;
- que chaque opération développant plus de 1000m² de surface de plancher affecté au logement comporte au moins 1 logement adapté aux personnes à mobilité réduite.

En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions pour la globalité du secteur.

2.2 **En outre dans le secteur 1-AUa** les occupations et utilisations du sol devront s'inspirer des schémas figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, pour ce qui concerne, les connexions viaires, la hiérarchie des circulations, la mixité urbaine et les espaces verts.
Les voies primaires et les circulations douces devront comporter un accompagnement végétal.

2.3 **En outre dans le secteur 1-AUc** les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement du présent PLU.

2.4 **Dans la zone 1-AUe**, les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes.

Un logement par unité foncière, s'il est lié aux activités admises et dans la limite d'une surface de plancher de 120 m². Le logement devra être incorporé au bâtiment d'activités et situé à l'étage du bâtiment. Le logement ne pourra pas être plus grand que la partie activité.
La création du logement doit être concomitante ou ultérieure à la construction du bâtiment d'activités.

2.5 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ainsi que ceux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.

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

### 3.1 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### 3.2 Accès

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.

## Article AU 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.

### 4.2 Assainissement

**Sauf dans le secteur 1-AUe**

**Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.
Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux normes en vigueur.

**Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle, l'infiltration est donc privilégiée. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:
– évacuation vers un puits d'infiltration de diamètre 1 m et de profondeur 3 m
– Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales – contenance 3 m 3, avec un débit de fuite de 5 litres/seconde/hectare.
– Réutilisation – à préciser lors du projet.
Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet. Le raccordement se fera en diamètre 200.

**Dans le secteur 1-AUe :**

**Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées vers le réseau séparatif existant est obligatoire pour toute construction.
Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, gestionnaire du réseau.
Les eaux usées non domestiques dites « effluents industriels » ne sont admises que sur autorisation de la CCRG (cf article L.1331-10 du CSP) délivrée après étude préalable et formalisée par une convention.

**Eaux pluviales et eaux de ruissellement**

Les eaux pluviales des voiries et des surfaces imperméabilisées de la partie privative (hors toitures) seront collectées via des conduites de 300 mm à 700 mm vers le bassin de rétention pluviale existant.
Les eaux pluviales de toitures seront recueillies et évacuées par des puits d'infiltration mis en place sur chaque parcelle.
De plus, une citerne de récupération des eaux de pluie est obligatoire sur chaque parcelle. L'eau sera ainsi réutilisée à des fins privées (arrosage, etc...).

### 4.3 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

### 4.4 Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

## Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

*L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est libre. C'est le cas également des constructions à édifier le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.*

Les constructions devront être établies en retrait de 3 m au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et 10 mètres par rapport aux berges du Rimbach. Les clôtures devront en outre être établies à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

Les carports, les locaux aménagés pour le stationnement des deux roues, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les annexes non habitables pourront être implantés à l'alignement de l'emprise publique à condition de ne pas dépasser 6 mètres de linéaire sur rue, 3 mètres de hauteur, et de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.

**Dans le secteur 1-AUe**, les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

**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** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres compte non tenu des cheminées,
- et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 6 mètres,
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

**7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU8.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

## Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**Dans les secteurs 1-AUa, 1-AUb et 1-AUc**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

## Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de chaussée qui dessert la construction à édifier.*

**10.1** **Sauf en 1-AUe**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère et 7m à l'égout du toit. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 10 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas des cages d'escaliers et ascenseurs.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

**10.2** **En 1-AUe**, La hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur lorsque les impératifs techniques l'exigent.

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

### 11.1. Dispositions générales

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.

Dans la zone 1-AUe, Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. L'intégration dans le site naturel et urbain devra être recherchée pour limiter l'impact visuel des constructions. Les aires de stationnement devront comporter des aménagements et plantations permettant de réduire l'impact visuel des véhicules.

**11.2. Dispositions particulières :** *Clôtures*

Les clôtures sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures sur rue ou place ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1m50.

Les murs pleins et dispositifs opaques, sur rue ou limites séparatives, ne pourront dépasser 0m50 de hauteur.

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

**11.3 Dépôts et stockages**

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

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

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus 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 avérée d'utilisation des aires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place minimum sera exigée jusqu'à 80 m² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée.

En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires, par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher (équivalent 5 logements), pour les besoins des visiteurs.

Une place de stationnement est suffisante pour les studios, chambres meublées et logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## Article AU 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

**Dans les secteurs 1-AUa, 1-AUb** et **1-AUc**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain. Dans le secteur 1-AUa, les obligations devront en outre respecter les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
Les espaces réservés aux stationnements seront végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

**Dans le secteur 1-AUe, les** marges de recul par rapport aux cours d'eau devront être enherbées et/ou comporter des boisements (haies, boisements de berges).

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

Abrogé

## Article AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 15.1 Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire respecte la règlementation locale en vigueur.

~~Les constructions nouvelles devront justifier d'une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.~~

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise :
- l'usage des énergies renouvelables.
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés.
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

### 15.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

L'article L.224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

## Article AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

La commune se réserve le droit de demander des mesures d'exposition aux champs électromagnétiques afin de vérifier la conformité avec la réglementation en vigueur.

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement (garages exclus) devront mesurer au moins 15 mètres carrés chacune, auxquelles s'ajoutent les aires de manœuvre.
Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.
Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un emplacement pour personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places de stationnement.

| | |
|---|---|
| HABITATION | Une place minimum jusqu'à 80 m² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée.<br>Immeubles collectifs : 2 places banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher. |
| Hébergement hôtelier<br>Hébergement séniors | 1 place pour 2 chambres ou logements |
| Restaurant | 1 place pour une capacité d'accueil de 4 personnes |
| Bureaux | 5 places par tranche de 100m² de surface de plancher |
| Commerce | 2 places minimum jusque 80 m² de surface de vente.<br>De 80 m² à 500 m² de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises.<br>Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises. |
| Artisanat / Industrie | 1 place par tranche de 100 m² d'emprise au sol |
| Médecins/cabinets médicaux | 1 place par praticien |
| Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Enseignement : 1 place /classe + les places exigées pour les bureaux<br><br>Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 4 personnes. |

Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

### Stationnement des cycles

| **Destination** | **Normes minimales** |
|---|---|
| Habitation | 1 surface de 2m² au moins par tranche de 80m² de surface de plancher, à partir de 400m² de surface de plancher créée. |
| Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place au moins par tranche de 100m² de surface de plancher créée.<br>Enseignement : 1 m² / 2 élèves<br><br>Equipements sportifs : 1 m² / 8 personnes |

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

**Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.