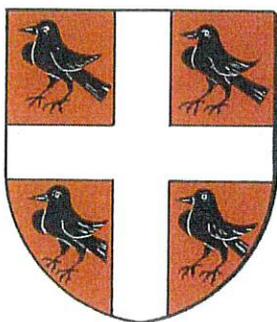


PLAN LOCAL d'URBANISME

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



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 dispositions 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 : page 50

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 Nz.

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 :

Étage 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 totalelement 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 III – ZONE UE

Préambule de présentation

La commune dispose de deux zones économiques :

- le premier site correspond à la partie soultzienne de la zone d'activités du Florival qui se déploie à l'aval de l'agglomération entre l'ancienne voie ferrée et la pénétrante de Guebwiller.
- Le second est installé aux abords du carrefour du Nouveau-Monde.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UE.2 ci-dessous.
- 1.2 Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière.
- 1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau du terrain naturel et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sauf sur les terrains situés en rive droite du Rimbach, pour lesquels un remblaiement total du site, les exhaussements destinés au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs destinés à limiter les risques naturels sont admis.
 - les aires d'accueil des gens du voyage.
- 1.4 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- 2.1 Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial, 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.
- 2.2 Les constructions à usage de commerce, à condition de ne pas dépasser 1000m² de surface de vente et de ne pas créer de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation.
- 2.3 Les constructions et installations représentant des services communs aux entreprises de la zone, ainsi que les aires de jeu et de sport, les équipements de loisirs liés aux activités admises dans la zone.

- 2.4 L'aménagement, l'agrandissement, le changement de destination d'établissements existants s'ils restent compatibles avec les autres établissements de la zone et avec la proximité des habitations.
- 2.5 Les installations classées à condition de rester compatibles avec le voisinage des habitations et des activités.
- 2.6 Le logement destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage des établissements dans la limite d'une surface de plancher de 60m².
Il devra être incorporé au bâtiment d'activité.
- 2.7 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Les espaces verts classés au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont destinés à être plantés et entretenus.
- 2.8 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 UE 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds 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. 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.
Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD83.

Article UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication.

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

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. Les eaux pluviales des toitures seront recueillies et évacuées vers un bassin de rétention mis en place par chaque acquéreur de lot et dimensionné pour tamponner les eaux pluviales issues du terrain avec un débit maximal de fuite de 13,5 litres/s/ha.

4.4 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.

Article UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé.

Article UE 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, 100 mètres de l'alignement de la RD83, et 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales. Elles s'implanteront à au moins 25 mètres de l'alignement de la RD 429 aux abords du carrefour du Nouveau Monde. Elles respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.
- 6.2** Toutefois, 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 possible à l'alignement ou en retrait des voies. C'est le cas également des locaux de tri des déchets, des carports, des locaux ajourés pour cycles et tous dispositifs pour personnes à mobilité réduite.

Article UE 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 parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Toutefois, des constructions pourront être établies sur les limites séparatives, à condition de respecter les règles de sécurité, dans les cas suivants :
- lorsqu'il existe déjà un bâtiment implanté sur la limite séparative du fond voisin,
 - en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières contiguës,
 - lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Aspect des constructions

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 Clôtures

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 UE 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1** Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement conformément aux normes définies en annexe.
- 12.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

- 13.1** La surface des espaces plantés en pleine terre ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain. Les marges de recul non destinées au stationnement devront être plantées. Les marges de recul par rapport aux cours d'eau devront être enherbées et/ou comporter des boisements (haies, boisements de berges). Une trame verte sera également à protéger sur une largeur d'au moins 10 mètres par rapport à la rive droite du Rimbach.
- 13.2** Les aires de stationnement devront en outre comporter des plantations d'arbres à raison d'un arbre au moins par tranche de 6 places. Si elles ne sont pas imperméabilisées, elles pourront compter pour moitié dans la part des espaces plantés.
- 13.3** Les espaces identifiés au plan de zonage et classés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

Article UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

Article UE 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 réglementation 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.

Les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipés 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 UE 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 m ² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m ² de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier Hébergement seniors	1 place pour 2 chambres ou logements
Restaurant	1 place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	5 places par tranche de 100m ² de surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusque 80 m ² de surface de vente. De 80 m ² à 500 m ² de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. 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 m ² 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 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 2m ² au moins par tranche de 80m ² de surface de plancher, à partir de 400m ² 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 100m ² de surface de plancher créée. Enseignement : 1 m ² / 2 élèves Equipements sportifs : 1 m ² / 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.