



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

ALTENHEIM

REGLEMENT

- PAGES MODIFIEES

Elaboration du PLU le 01/10/2009

REVISION ALLEE N°1

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du 26 août 2019,



A Altenheim,
Le 26/08/2019

le Maire,
Mickael VOLLMAR



atip

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

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) à l'exception des articles cités à l'article L111-1 et suivants et à l'articles R111-1 du code de l'urbanisme qui restent non pas applicables.

~~S'y ajoutent les articles R.III 2, R.III 4, R.III 15, et R.III 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.

1.3. L'article A424-8 du Code de l'urbanisme dispose que : « le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles 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. d'Altenheim définit:

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ;
- une zone à urbaniser AU constructible sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle N qui comprend le secteur forestier Nf.

~~3. Adaptations mineures~~

~~Conformément à l'article L.123 I 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."~~

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres, sauf en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique de murs-clôtures.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées soit:

- d'un mur plein enduit ou en pierre de taille,
- soit d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques
- soit d'un grillage,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.5 Les antennes paraboliques, sauf impératif technique, doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

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

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

12.2 Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :

- o jusqu'à 200 m² de SHON surface de plancher, une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON surface de plancher entamée ;
- o Au-delà de 200 m² de SHON surface de plancher, 2 places de stationnement par tranche de 50m² de SHON surface de plancher entamée.

12.3 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées à l'annexe du présent document

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

Il devra être prévu 50 m² d'espaces libres, non destinés à du stationnement ou de l'accès, par logement, jusqu'à 4 logements, puis 100 m² par logement supplémentaire.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14: Coefficient d'occupation du sol

~~Le C.O.S. applicable à la zone UA est égal à 0,40.~~
Non réglementé

CHAPITRE 2 -ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, correspondant aux extensions plus récentes.

UB1 : secteur pour l'aménagement de constructions, d'extensions ou la transformation de bâtiment liée à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de dépôt ou de stockage.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB 1: Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature- qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher totale.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 La création et l'extension de plan d'eau et d'étangs.

Dans le secteur UB1 :

Les constructions, les extensions ou la transformation de bâtiment dont la destination n'est pas liée à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de dépôt ou de stockage.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Néant

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès aux voies ouvertes au public:

3.1.1 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

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

3.2 Dessertes par les voies publiques ou privées :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront être évacuées par des dispositifs d'infiltration adaptée aux opérations et aux terrains.

En cas de nouvelle construction ou installation, les eaux pluviales devront être gérées selon les dispositions du règlement du service d'assainissement en vigueur.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- 6.2 Lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par les constructions avoisinantes et qu'il ne respecte pas les dispositions de l'article 6.1, les constructions pourront être implantées suivant cet alignement.
- 6.3 Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UA 6.1 et UA 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.4 Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments implantés en deuxième profondeur.
- 6.5 Les postes de transformation seront implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5 m et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.
- 6.6 En cas d'aménagement d'entrées en auvents ou en marquises de faible emprise, ces distances pourront être revues à la baisse.

UB 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 qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.2 Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. et dont l'implantation ne répond pas aux articles 7.1 peuvent être agrandies le long des limites, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 8 mètres sur limites et ne pouvant avoir une hauteur supérieure au corps principal.
- 7.3 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
 - que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5% (du terrain naturel), la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

7.4 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

7.5 Les postes de transformation électrique peuvent jouxter les limites séparatives.

7.6 Dans le secteur UB1 :

7.6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à 1 mètre minimum.

7.6.2 Les constructions peuvent être édifiées le long d'une limite séparative sous réserve :

- que leur hauteur au droit de la limite n'excède pas 6 mètres ;
- que leur longueur sur limite n'excède pas 20 mètres mesurés d'un seul côté

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30m².

UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 30m² maximum est autorisée.
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.

9.3 Dans le secteur UB1 :

- **L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie du terrain.**

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.2 Les extensions des bâtiments existants ne pourront avoir une hauteur supérieure au corps principal de bâtiment.

10.3 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal.

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

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2 Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°. Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2 La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles

en usage dans ce type de zone. Le verre, le zinc, les matériaux composites et le cuivre sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

11.3.3 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles depuis le domaine public.
- pour des bâtiments publics, pour des bâtiments d'activités.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

12.2 Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :

- o jusqu'à 200 m² de **SHON surface de plancher**, une place de stationnement par tranche de 50 m² de **SHON surface de plancher** entamée ;
- o Au delà de 200m² de **SHON surface de plancher**, 2 places de stationnement par tranche de 50m² de **SHON surface de plancher** entamée.

12.3 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

12.4 Uniquement dans le secteur UB1 :

Pour les constructions à vocation commerciale et de bureaux de plus de 50 m² de vente : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créées ;

Pour les constructions à vocation artisanale, industrielle, de dépôt ou de stockage :

1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher créées.

Remarque : le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

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

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvres ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Uniquement dans le secteur UB1 :

En limite Ouest du secteur avec la zone N, une bande végétale constituée d'essences locales devra être aménagée sur les parties non bâties.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone UB est égal à 0,30.
Non réglementé

11.3.3 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

12.2 Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :

- jusqu'à 200 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, une place de stationnement par tranche de 50m² de ~~SHON~~ surface de plancher entamée ;
- Au-delà de 200m² de ~~SHON~~ surface de plancher, 2 places de stationnement par tranche de 50m² de ~~SHON~~ surface de plancher entamée.

12.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptés pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

2.3. Dans le secteur **Aa** :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et destinées à l'un des usages suivants :

- la conduite de productions animales ou végétales ;
- la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
- le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés de ~~S.H.O.N.~~ surface de plancher, sous réserve que les logements soient édifiés dans un même volume à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 :

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 La desserte des éventuelles constructions autorisées se fera par un accès unique à partir de la voirie départementale

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 6 mètres en tenant compte des fossés et des accotements.

CHAPITRE 5 -ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère d'Altenheim. La zone **N** englobe les espaces naturels jouxtant le village, dont la préservation est essentielle afin de conserver l'inscription de celui-ci dans son site.

Le secteur **Nf** couvre les espaces boisés de la commune.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

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

Sont admis

2.1 Dans l'ensemble de la zone **N et du secteur **Nf**:**

Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt général, ainsi que leur entretien ou aménagement.

2.2 Dans la zone **N :**

L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la ~~S.H.O.N.~~ surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal. La création de piscine découverte est également autorisée.

L'extension des bâtiments liés aux exploitations agricoles.

Les abris à pâtures d'une emprise maximum de 30 m² à la condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté et de ne pas avoir de fondation.

SOMMAIRE

~~REGLES GENERALES D'URBANISME~~

DEFINITION DE LA SURFACE ~~HORS ŒUVRE (S.H.O.)~~ DE PLANCHER

Mis en forme : Droite : 0,09 cm

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

~~DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)~~

~~ARTICLE 682 DU CODE CIVIL~~

~~REGLES GENERALES D'URBANISME~~

~~Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables:~~

~~Article R.III-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 R.III-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.III-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.II-0-1 et L.II-0-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation des 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.III-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.~~

DEFINITION DE LA SURFACE ~~HORS ŒUVRE (S.H.O.) DE~~ PLANCHER

Article R.112-2 du code de l'urbanisme

~~La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.~~

~~La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :~~

- ~~a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;~~
- ~~b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;~~
- ~~c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;~~
- ~~d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;~~
- ~~e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.~~

~~Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez de chaussée.~~

La surface de plancher a été créée par l'ordonnance no 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme. Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.

Mis en forme : Police : +Corps (Calibri), 11 pt

Mis en forme : Gauche, Espace Avant : Automatique, Après : Automatique, Interligne : simple, Eviter veuves et orphelines

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

4 emplacements par 100m² de surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives, ... :

1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

2 emplacements pour 50 m² de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m² de surface de plancher surface hors oeuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement

- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques:

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

~~DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)~~

~~Article R.123-10 du code de l'urbanisme~~

~~Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

~~Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.~~

~~Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.~~

~~Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.~~

~~Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.~~

~~Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.~~

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

~~Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.~~