

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GRESSWILLER

REGLEMENT

Extrait zone
UB

Révision

Approbation

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 29 MAR. 2010

A GRESSWILLER, le 31 MAR. 2010
Jean-Louis WIETRICH

C168PRA01



CONSEIL GÉNÉRAL
BAS-RHIN



DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GRESSWILLER tel qu'il est délimité au plan de zonage.

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

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de GRESSWILLER approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 1988, modifié successivement par délibérations du Conseil Municipal du 23 juin 1997 et du 29 novembre 2004.

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

- 2.2. 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.

3. 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 délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de GRESSWILLER définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs UBm, UBb et UBc ;
- une zone urbaine UX qui comprend les secteurs UXa et UXb ;
- une zone à urbaniser IAU qui comprend les secteurs IAUa, IAUb et IAUc aménageables sous conditions ;
- une zone à urbaniser IIAU qui comprend les secteurs IIAUa aménageables après modification du P.L.U. ;
- une zone agricole A ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Nf. Le secteur Nb compte un sous-secteur Nb1.

4. 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.

5. Reconstruction a 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."

A GRESSWILLER, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones sauf dans les zones A et N. En zones A et N, la reconstruction après sinistre n'est autorisée que pour les constructions ayant été régulièrement édifiées et pouvant assurer la défense incendie.

6. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

7. Règles de prospect (articles 6-7-8)

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

En ce qui concerne l'article 6, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

8 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.

9. Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- ♦ aux Occupations et Utilisations du Sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ;
- ♦ aux Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, si tel est le cas ces O.U.S. sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

CHAPITRE II - ZONE UB

Articles

UB I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les activités, constructions et installations de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- I.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de plus de 5 véhicules,
 - les dépôts de vieux matériaux portant atteinte à l'environnement et au paysage urbain et non compatibles avec le caractère de la zone,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - la réalisation de bâtiments destinés à l'aménagement de garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur dimension et soumis ou non à autorisation, à l'exception de ceux nécessaires à toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- I.5.** La création de nouvelles activités industrielles.
- I.6.** Toute occupation et utilisation du sol non conforme à la réglementation des zones inondables, annexée au présent dossier, au sein des terrains matérialisés au plan de zonage et notamment l'aménagement de sous-sols.
- I.7.** Les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et non conformes à la réglementation relative à la protection des périmètres de captage AEP.

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

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** Dans le secteur **UBm**, les constructions, équipements et installations nécessaires à l'activité de l'établissement militaire ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif.
- 2.3.** Dans le secteur **UBb** les constructions, équipements et installations nécessaires aux activités de sports et loisirs ainsi que le logement nécessaire à la surveillance et au gardiennage du site.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules faire aisément demi-tour.

Au-delà de 4 logements à desservir, la largeur de voirie devra être d'une emprise au minimum de 5 mètres.

3.3. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Tout accès direct à la RD 1420 est interdit.

Les accès par les chemins ruraux et d'exploitation extérieurs à la zone UB sont interdits.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers la Bruche ou tout autre milieu récepteur est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement n'est pas la règle.

Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d'éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d'assainissement collectif (débit de fuite maximum..).

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage AEP, des conditions particulières pourront être définies par le gestionnaire de cette servitude en vue de préserver la qualité des eaux souterraines.

Les accès privés doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

6.1. Voies routières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- En recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure. Par ailleurs, pour les constructions existantes, implantées à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, des extensions en prolongement du plan de façade sur rue sont autorisées. Enfin, les garages ou stationnement sous forme d'abri couvert peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul de cet alignement.
- En retrait de 35 mètres au moins de l'axe de la RD 1420. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, à condition que les travaux effectués n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments.
- En recul d'au moins 2,5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, sur la section de la rue des Vosges matérialisée au plan de zonage par le symbole "Règles architecturales particulières". Toutefois, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure à 2,5 mètres par rapport à cet alignement. Les garages ou stationnement sous forme d'abri couvert peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul de cet alignement.

6.2. Voies d'eau

Les constructions et installations nouvelles devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges du Canal de la Bruche et 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

6.3. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat ou d'activités devront respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise SNCF, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

6.4. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire 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 ($L = H/2 \geq 3$ mètres).

7.2. Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition :

- que leur longueur cumulée sur un seul coté de la parcelle ne dépasse pas 10 mètres et 14 mètres sur 2 cotés consécutifs. Leur hauteur sur limite séparative est limitée à 3,50 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale sur limite pourra être portée à 5 mètres ;
- que le bâtiment à construire ne soit pas implanté vis à vis d'un bâtiment à usage d'habitation existant respectant le prospect défini à l'article UB 7.1. ou implanté en retrait par rapport à la limite parcellaire.

7.3. Dans le secteur **UBc** exclusivement, les constructions peuvent s'établir sur limite séparative, ou en recul des limites séparatives d'une distance supérieure à 1 mètre. Dans le cas où une construction est édifiée à moins de 2,50 mètres de la limite séparative ou sur limite, la hauteur de cette construction ne pourra pas dépasser 2,50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1., UB 7.2. et UB 7.3. :

- s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, des constructions peuvent lui être adossées sans en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite séparative ;
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UB 8** ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 0,8 m ;
- dans le cas des installations ferroviaires si les conditions techniques l'imposent.

7.4. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Peut être autorisé l'aménagement ou l'extension limitée de bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent article, sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la salubrité des pièces principales.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Pour les constructions situées le long de la section de la rue des Vosges, matérialisée au plan de zonage par le symbole "Règles architecturales particulières", il n'est pas fixé de coefficient d'emprise.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximum est limitée à 10 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux. En outre, à l'égout du toit, la hauteur est limitée à 7 mètres. En cas de toiture-terrasse, la hauteur du bâtiment est limitée à 7 mètre à la base de l'acrotère.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 10 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Dans le secteur **UBb**, au faîte du toit, la hauteur maximum est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public. Les constructions nouvelles, les transformations et extensions de bâtiments existants présentant des proportions importantes qui s'insèrent mal dans le tissu bâti environnant son interdites.

11.2. Façades

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

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une grille à larges mailles ou dispositif à claire-voie ou lattis de bois, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres. Toutefois, en cas de mur plein, la hauteur est limitée à 1 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants et pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues, choisies préférentiellement parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

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

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

En secteur **UBb**, les aires de stationnement créées intégreront au minimum 2 emplacements réservés au transport collectif et des emplacements en nombre suffisant réservés aux cycles.

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

Dans toute la zone

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure à 20 % de la surface du terrain.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies parmi des essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe.
- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

Dans le secteur UBb

- 13.4.** Le long de la RD 1420, les espaces libres situés dans la marge de recul seront aménagés en espaces-verts. Ils pourront comporter des bassins de rétention des eaux pluviales, ou tout autre dispositif technique analogue, et des voies de circulation.
Ces espaces seront constitués d'un gazon rustique ponctué de massifs végétaux ou de bosquets d'arbres à base d'essences fruitières ou feuillues. Les résineux sont interdits.
- 13.5.** Les ruisseaux et les fossés existants ou à créer seront associés à des plantations de rives. Une barquette végétale d'une largeur de 4 mètres sera aménagée le long de chaque berge.
- 13.6.** Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.
- 13.7.** Une superficie minimum de 25% du terrain d'opération sera réservée à l'aménagement d'espaces verts en pleine terre.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,6.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	59
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.).....	60
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	61
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	63
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	64
LISTE PLANTATIONS	65

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

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

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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 permis de construire 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.)

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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat Normes établies selon la SHON²

- jusqu'à 200 m² de SHON, 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de SHON entamée ;
- Au-delà de 200 m² de SHON, il sera rajouté 1,5 place de stationnement, arrondi à l'entier supérieur, par tranche de 70 m² de SHON entamée. Il est également exigé un local facilement accessible destiné au stationnement des deux roues.

Normes établies selon le nombre de logements

- studio, 2 pièces, 3 pièces : 2 places/logement
 - 4 pièces et plus : 3 places/logement
- Il est également exigé un local facilement accessible destiné au stationnement des deux roues.

- foyer de personnes âgées	: 3 pl/10 chambres
- commerces isolés	: 60% de la S.H.O.N. minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m ²	: 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m ² minimum)
- marchés	: 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux	: 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts	: 10 % S.H.O.N.
- cliniques	: 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux	: 40 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants	: 60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles	: 2 pl/10 personnes
- salles de réunions	: 2 pl/10 personnes
- cultes	: 1 pl/15 personnes

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux

² SHON = Surface Hors Œuvre Nette

- stades : entraînement : 10 % emprise
- spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
- secondaire : 1 pl/7 élèves
- supérieur : 1 pl/7 élèves

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.

LISTE PLANTATIONS

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