

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

## Masevaux



### 3.1. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil  
Municipal du 16 avril 2009

Le Maire





## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 1 – ZONE UA</b> .....	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2 – ZONE UC</b> .....	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 3 – ZONE UD</b> .....	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 4 – ZONE UE</b> .....	<b>29</b>
<b>CHAPITRE 5 – ZONE AU (secteurs AUc et AUs)</b> .....	<b>35</b>
<b>CHAPITRE 6 – Secteur AUe</b> .....	<b>41</b>
<b>CHAPITRE 7 – ZONE A</b> .....	<b>49</b>
<b>CHAPITRE 8 – ZONE N</b> .....	<b>55</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>59</b>
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	61
REGLES GENERALES D'URBANISME .....	62
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.) .....	63
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	64
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL .....	65
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	66
ESPACES BOISES .....	69
COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES .....	71
SERVITUDE DE COUR COMMUNE .....	72



## **PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES**

### **I. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**I.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 16 janvier 1990 et modifié le 25 mars 1993.

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 annexes.

**I.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Le P.L.U. de MASEVAUX définit :

- une zone urbaine UA,
- une zone urbaine UC qui comprend le secteur UCa,
- une zone urbaine UD qui se répartit en secteurs UDa et UDb,
- une zone urbaine UE qui comprend les secteurs UEa et UEb,
- une zone à urbaniser AU qui se répartit en secteurs AUc, AUe et AU ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle et forestière N qui comprend le secteur Nc.

### **3. ADAPTATIONS MINEURES**

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

#### **4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

#### **5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES 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.

#### **6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de sol qu'occupe l'assise de ce bâtiment.

## CHAPITRE I – ZONE UA

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

- 1.1. Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations existantes s'ils sont de nature à aggraver les risques ou les nuisances pour le voisinage.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.5. Toutes constructions, installations et clôtures dans la zone non aedificandi délimitée au document graphique n°3.2.c.
- 1.6. Toutes constructions, installations et remblais dans les zones inondables délimitées au document graphique n°3.2.c.

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

- 2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

La démolition des édifices **d'intérêt majeur** destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme est interdite. Toutefois, ces éléments pourront faire l'objet de travaux de rénovation, de transformation, amélioration et changement d'affectation si les travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural ancien.

- 2.2.** La reconstruction d'un bâtiment existant (démoli ou sinistré), dans le gabarit d'origine est admise, à condition que :
- l'aspect architectural de la construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et que la construction ne porte pas atteinte à la sécurité publique ;
  - que les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief, à la configuration bâtie des lieux ou à la réglementation de la circulation.

Exceptionnellement, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

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

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

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.

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

### **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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 potable.



## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou lorsque le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est impossible, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

## **4.3. 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.

## **Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

**6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la différence d'altitude entre ces 2 points.

En outre les constructions doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions voisines sans former de saillie ou de retrait important.

**6.2.** Le long des sections de rues indiquées au règlement sous "Alignement obligatoire", les constructions sur rue doivent être implantées à l'alignement des voies.

Lorsque ces constructions ne peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, la continuité du bâti en façade sur rue devra être assurée, si la

configuration des lieux le permet, par un mur plein d'une hauteur variant de 1,8 à 2,2 mètres, percés ou non de porches ou portails.

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

- 7.1.** Sur une profondeur maximum de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales des parcelles ou implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :
- 7.2.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.2.** Des constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au total, non compris les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - ou si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf) et s'il n'y a pas de clôtures en dur sur ces limites, le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre, afin de permettre l'entretien des façades.
- 7.4** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables.

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

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

## **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **75 %** de la superficie du terrain.
- 9.2.** Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :
- lorsque le terrain d'emprise de la construction ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans.
  - pour les bâtiments publics.

## **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit et à 16 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - pour les bâtiments publics.
- 10.4.** Toutefois, lorsque l'harmonie architecturale de la ville le justifie, la hauteur des constructions doit être adaptée en fonction des hauteurs des constructions limitrophes, sans pouvoir être inférieure au bâtiment limitrophe le plus élevé.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

## **11.2. Bâtiments**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère architectural du centre ancien.

Les parties de bâtiments donnant sur la Doller devront être traitées avec le même soin que les façades donnant sur rue.

## **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.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. Il conviendra d'utiliser des couvertures de teinte rouge nuancé à brun.

Toute transformation des façades ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier les garages et les vitrines doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

## **11.4. Toitures**

Pour les corps de bâtiments à usage d'habitation dont la ligne de faîtage et l'égout sont majoritairement parallèles à la rue principale, les pentes de toitures ne doivent pas être inférieures à 45°.

Toutefois le recours à des combles brisés est autorisé à condition que :

- la pente du terrasson ne soit pas inférieure à 30°,
- le brisis présente une pente d'une inclinaison significative,
- la ligne de brisis soit nettement marquée,
- le brisis comporte un coyau.

## **11.5. Clôtures**

**11.5.1.** Le long des sections de rues indiquées sous "Alignement obligatoire", les clôtures sur rue, sous la forme d'un mur plein d'une hauteur de 1,8 à 2,2 mètres, seront réalisées de manière à assurer la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë. Toutefois, selon les cas, l'aspect et la hauteur de cette clôture pourront être adaptés à la configuration des lieux.

**11.5.2.** Dans les autres cas, les clôtures sur rue peuvent être constituées :

- d'un mur plein limité à 1 mètre de hauteur,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, leur hauteur totale ne pouvant pas dépasser 1,50 mètre.

**11.5.3.** Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

**11.5.4.** Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, à la salubrité ou aux nuisances.

## **11.6. Zone non aedificandi**

Elle doit faire l'objet d'un aménagement au sol homogène et compatible avec le caractère des lieux, dans le cadre des autorisations spéciales de travaux (AST) qui porteront sur le secteur, conformément à l'article L.621-32 du Code du Patrimoine.

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

**12.1.** Sauf dispositions contraires, 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 correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**12.3.** A défaut, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire par lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut également être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme en versant une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **Article UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE 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 manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

## **Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 1 ; toutefois, ce coefficient peut être dépassé :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant dans son gabarit d'origine ;
- lorsque le terrain d'emprise de la construction ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans ;
- pour les bâtiments publics.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol 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.

## **CHAPITRE 2 – ZONE UC**

### **Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.** Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2.** L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations existantes s'ils sont de nature à aggraver les risques ou les nuisances pour le voisinage.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts sauf dans le secteur UCa ;
  - les terrains de camping et de caravanage sauf dans le secteur UCa ;
  - les habitations légères de loisirs sauf dans le secteur UCa ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.5.** Toutes constructions et installations dans les parties de zones indiquées sous "secteurs de vergers à conserver", sous "espaces boisés classés" et sous "espaces à planter" au document graphique n°3.2.c.
- 1.6.** Toutes constructions, installations et remblais dans les zones inondables délimitées au document graphique n°3.2.c.

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

- 2.1.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.2.** La reconstruction d'un bâtiment existant (démoli ou sinistré), dans le gabarit d'origine est admise, à condition que :
  - l'aspect architectural de la construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et que la construction ne porte pas atteinte à la sécurité publique ;
  - que les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.

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

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief, à la configuration bâtie des lieux ou à la réglementation de la circulation.

Exceptionnellement, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

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

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

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.

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

## **Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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 potable.



## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou lorsque le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est impossible, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

## **4.3. 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.

## **Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ; toutefois :

- l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans cette marge de recul, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. ;
- dans les sections de rues où les constructions sont établies selon un alignement différent, les nouvelles constructions pourront être établies à cet alignement.

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

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées.
  - si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.
- 7.4.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** 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  $45^\circ$  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  $60^\circ$  si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le **tiers** de la superficie du terrain ; toutefois ce coefficient d'emprise est fixé à la **moitié** de la superficie du terrain lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les bâtiments publics.

## Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - pour les bâtiments publics.

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

### 11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### 11.2. Bâtiments

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### 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.

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

Toute transformation des façades ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier les garages et les vitrines doivent être conçus e manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

### 11.4. Clôtures

Les **clôtures sur rue** peuvent être constituées :

- d'un mur plein limité à 1 mètre de hauteur,
- d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- d'un dispositif à large maille,

et leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 mètre.

**Les clôtures sur limites séparatives** seront constituées par des grilles ou grillages élevés ou non sur mur-bahut et doublés de verdure. La hauteur du mur-

bahut ne devra pas excéder 0,50 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Des clôtures pleines limitées à 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées exceptionnellement lorsque le caractère ou la nature des constructions et l'occupation des sols l'exigent.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, à la salubrité ou aux nuisances.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, 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 correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectées à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.

## **Article UC 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain ; toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à **10 %**.  
Il n'est pas fixé de superficie minimum des espaces plantés pour les bâtiments publics.
- 13.2.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés
- 13.3.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" et les "espaces à planter" sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

## **Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à **0,60** ; toutefois, ce coefficient peut être dépassé :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant dans son gabarit d'origine ;
- pour les bâtiments publics.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol 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.



## **CHAPITRE 3 – ZONE UD**

### **Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.** Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2.** L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations existantes s'ils sont de nature à aggraver les risques ou les nuisances pour le voisinage.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.

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

- 2.1.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.2.** La reconstruction d'un bâtiment existant (démoli ou sinistré), dans le gabarit d'origine est admise, à condition que :
  - l'aspect architectural de la construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et que la construction ne porte pas atteinte à la sécurité publique ;
  - que les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.

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

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief, à la configuration bâtie des lieux ou à la réglementation de la circulation.

Exceptionnellement, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

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

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. (voirie) ci-dessous.

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.

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

## **Article UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.



En l'absence d'un réseau général ou lorsque le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est impossible, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

#### **4.3. 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.

### **Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

- 6.1.** Dans le secteur UDa (Houppach et Stoecken), les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points.

Toutefois, le long de la R.D.14 b IV (Houppach), les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement de la route.

- 6.2.** Dans le secteur UDb, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.  
Toutefois l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans cette marge de recul, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de S.H.O.B..

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

**7.1.** Dans le secteur UDa, sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales des parcelles ou implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Dans le secteur UDb, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UD 8 sont applicables.

**7.4.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau.

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

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

**8.2.** 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  $45^\circ$  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  $60^\circ$  si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le **tiers** de la superficie du terrain ; il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les bâtiments publics.

## Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux aménageables (R + 1 + combles), à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faitage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - pour les bâtiments publics.

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

### 11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### 11.2. Bâtiments

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### 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.

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

### 11.4. Clôtures

Les **clôtures sur rue** peuvent être constituées :

- d'un mur plein limité à 1 mètre,
- d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- d'un dispositif à larges mailles,
- d'une haie vive constituée d'essences locales,

Leur hauteur totale, sauf pour les haies vives ne pourra dépasser 1,50 mètre.

**Les clôtures sur limites séparatives** seront constituées par des grilles ou grillages élevés ou non sur mur-bahut et doublés de plantations d'essences locales. La hauteur du mur-bahut ne devra pas excéder 0,50 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Des clôtures pleines limitées à 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées exceptionnellement lorsque le caractère ou la nature des constructions et l'occupation des sols l'exigent.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, à la salubrité ou aux nuisances.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, 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 correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.3.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectés à l'habitation, il devra être réalisé, en-dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.

## **Article UD 13 : OBLIGATION EN MATIERE 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 manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de superficie minimum des espaces plantés pour les bâtiments publics.

## **Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à **0,30** ; toutefois, ce coefficient peut être dépassé :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant dans son gabarit d'origine ;
- pour les bâtiments publics.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol 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.



## **CHAPITRE 4 – ZONE UE**

### **Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.** Les constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2.** Les constructions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- 1.3.** Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2.
- 1.4.** Toutes constructions, installations et remblais dans les zones inondables délimitées au document graphique n°3.2.c.
- 1.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
- 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.

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

- 2.1.** Les logements de fonction -à raison de 1 au maximum par établissement à condition :
  - qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
  - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités, à moins que des motifs de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent, et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
  - que la S.H.O.N. affectée à l'habitat ne dépasse pas la moitié de la S.H.O.N. totale sans excéder 200 m<sup>2</sup>.
- 2.2.** L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.

- 2.3.** La reconstruction d'un bâtiment existant (démoli ou sinistré), dans le gabarit d'origine est admise, à condition que :
- l'aspect architectural de la construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et que la construction ne porte pas atteinte à la sécurité publique ;
  - que les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.
- 2.4.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 10 mètres.

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

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. (voirie) ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par de l'article 682 du Code Civil.

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



## **Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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 potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou lorsque le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est impossible, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

### **4.3. 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.

## **Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ; toutefois, dans le secteur UEb, l'extension des constructions existantes peut être autorisée à une distance moindre de l'alignement.

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

- 7.1.** Dans le secteur UEb les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales des parcelles ou implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Dans les autres parties de la zone :

### **Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

### **Par rapport aux propriétés de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

- 7.3.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à  $45^\circ$  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  $60^\circ$  si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.  
Cette disposition n'est pas applicable en secteur UEb.

## **Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres ; cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

Toutefois dans le secteur UEa, cette hauteur peut atteindre 15 mètres.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.2. Bâtiments**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **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.

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

### **11.4. Clôtures**

Les **clôtures sur rue** peuvent être constituées :

- d'un mur plein limité à 1 mètre,
- d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- d'un dispositif à large maille,

et leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,00 mètre.

**Les clôtures sur limites séparatives** seront constituées par des grilles ou grillages élevés ou non sur mur-bahut et doublés de verdure. La hauteur du mur-bahut ne devra pas excéder 0,50 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Des clôtures pleines limitées à 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées exceptionnellement lorsque le caractère ou la nature des constructions et l'occupation des sols l'exigent.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, à la salubrité ou aux nuisances.

## **Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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 correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** Sur chaque propriété doivent être réservés les dégagements nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules de transport de marchandises, de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **Article UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE 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 manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

Sauf dans le secteur UEb, une superficie équivalent à **10 %** de la superficie du terrain doit être affectée à des plantations d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.

## **Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles énoncées aux articles 3 à 13.

## CHAPITRE 5 – ZONE AU (secteurs AUc et AUs)

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

- 1.1. Les constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou de nature à porter atteinte à la qualité des eaux, des milieux naturels et des paysages.
- 1.2. **Dans le secteur AUs**, toutes constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article AU 2.1.
- 1.3. **Dans le secteur AUc**, les constructions et installations à usage agricole et industriel.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.6. Toutes constructions et installations dans les parties de zones indiquées sous "secteurs de vergers à conserver", sous "espaces boisés classés" et sous "espaces à planter" aux documents graphiques.

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

- 2.1. Sont admis **dans le secteur AUs** :
  - toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt général ;
  - l'aménagement et l'extension de l'exploitation agricole existante à condition qu'il n'y ait pas augmentation de nuisances pour le voisinage.
- 2.2. **Dans les secteurs AUc**, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions particulières suivantes :
  - les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés et viabilisés dans le cadre d'opérations d'équipement d'ensemble réalisée conformément aux schémas d'organisation et aux autres prescriptions figurant aux "orientations particulières d'aménagement " édictées en pièce 3.3. du présent dossier ;

- les équipements de viabilité nécessaires à l'opération doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief, à la configuration bâtie des lieux ou à la réglementation de la circulation.

Exceptionnellement, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

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

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

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.

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

### **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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 potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou lorsque le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est impossible, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

#### **4.3. 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.

### **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ; toutefois l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans cette marge de recul, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. ;

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

**7.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées ;
- si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article AU 8 sont applicables.
- 7.4.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** 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.

#### **Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le **tiers** de la superficie du terrain ; toutefois ce coefficient d'emprise est fixé à la **moitié** de la superficie du terrain lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.  
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les bâtiments publics.

#### **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Dans la partie du secteur AUc «Eichbourg», selon indications figurant aux «Orientations particulières d'Aménagement», tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère des constructions, par rapport à la projection de ce point sur le terrain naturel, ne doit pas y excéder 6,50 mètres.
- 10.3.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.4.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - pour les bâtiments publics.



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

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.2. Bâtiments**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **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.

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

Toute transformation des façades ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier les garages et les vitrines doivent être conçus e manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

### **11.4. Clôtures**

Les **clôtures sur rue** peuvent être constituées :

- d'un mur plein limité à 1 mètre de hauteur,
- d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- d'un dispositif à large maille,

et leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 mètre.

**Les clôtures sur limites séparatives** seront constituées par des grilles ou grillages élevés ou non sur mur-bahut et doublés de verdure. La hauteur du mur-bahut ne devra pas excéder 0,50 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Des clôtures pleines limitées à 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées exceptionnellement lorsque le caractère ou la nature des constructions et l'occupation des sols l'exigent.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, à la salubrité ou aux nuisances.

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

**12.1.** Sauf dispositions contraires, 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 correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectées à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.

### **Article AU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain ; toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à **10 %**.  
Il n'est pas fixé de superficie minimum des espaces plantés pour les bâtiments publics.
- 13.2.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.3.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" et les "espaces à planter" sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

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

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à **0,60** ; toutefois, ce coefficient peut être dépassé :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant dans son gabarit d'origine ;
- pour les bâtiments publics.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol 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.

## **CHAPITRE 6 – Secteur AUe**

### **Article AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.** les constructions et installations à usage agricole ;
- 1.2.** les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AUe 2.1. ;
- 1.3.** les installations classées soumises à autorisation ;
- 1.4.** les activités de logistique si elles génèrent des nuisances pour les habitations, si elles nuisent aux orientations particulières d'aménagement relatives au secteur et si elles entravent son fonctionnement ;
- 1.5.** les dépôts de matériaux à l'air libre, visibles depuis les voies limitrophes et contenant des matériaux susceptibles d'être entraînés par le vent.
- 1.6.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.

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

- 2.1.** Les logements de fonction sont admis à raison de 1 au maximum par établissement à condition :
  - qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
  - que la S.H.O.N. affectée à l'habitat ne dépasse pas 140 m<sup>2</sup> par parcelle.
- 2.2.** Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur sont à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux "orientations particulières d'aménagement" édictées en pièce 3.3. du présent dossier.

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

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être conformes aux prescriptions minimales suivantes :

- **voies principales de desserte interne** : l'aménagement, réalisé sur une emprise minimum de 13,5 mètres de largeur devra comporter :
  - une chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres,
  - un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre,
  - une aire paysagée d'une largeur minimale de 6 mètres.
- **voies secondaires** : l'aménagement, réalisé sur une emprise minimum de 10 mètres de largeur devra comporter :
  - une chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres,
  - un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre,
  - un espace planté d'une largeur minimale de 2,5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement conforme aux normes en vigueur.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par de l'article 682 du Code Civil.

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

Aucun accès direct sur les RD n'est autorisé.

## **Article AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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 potable.

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Pour être constructibles, la parcelle doit être raccordée à un dispositif public de recueil, stockage et dépollution des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction et tout aménagement ayant pour conséquence l'imperméabilisation des sols doit être raccordée au dispositif d'assainissement des eaux pluviales.

Les réseaux nécessaires doivent être prévus pour une pluie d'occurrence décennale. Le volume de rejet de sortie de parcelle est limité à 7l/s/ha. Un dispositif d'écrêtage doit être mis en place en cas de dépassement de cette valeur.

## **4.3. 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.

## **4.4. Ordures ménagères et déchets industriels**

Les constructions doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire de stockage aménagée, regroupant des conteneurs, permettant le tri des ordures en attente de collecte ou d'évacuation.

## **Article AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Sauf indications contraires reportées au document graphique (marge de recul), les constructions, installations et aménagement d'espaces à usage de stationnement et de stockage, à l'exception des clôtures, des équipements de viabilisation enterrés et coffrés, doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article AU 8 sont alors applicables.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, tout en restant supérieur ou égale à 4 mètres.

## **Article AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

## **Article AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres  
Par exception, la hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages techniques indispensables d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et à la condition que le traitement architectural de ces ouvrages soit réalisé en cohérence avec la construction principale.

La hauteur maximale est mesurée depuis l'axe de la chaussée finie au droit du milieu de la façade de la construction et jusqu'à l'acrotère du bâtiment.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les logements de fonction ou de gardiennage doivent avoir les mêmes caractéristiques architecturales (mêmes matériaux...) que le bâtiment à usage d'activités ou que le bâtiment annexe à la construction principale à usage d'activités, (administration, loge d'accueil, etc...) et doit être rattaché au volume de l'une de ces deux constructions.

## 11.2. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de grillage de couleur verte, d'une hauteur maximale de 2 mètres ; les murs-bahuts sont interdits.

## 11.3. Couleur des façades

En dehors des éléments signalétiques, les couleurs des constructions ne devront pas adopter des teintes et des couleurs vives.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, et selon les normes minimales ci-après :

TYPES D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
constructions à usage commercial, par tranches de 25 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1 place
constructions à usage artisanal et industriel, par tranches de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1 place
constructions à usage de bureau ou de services, par tranches de 33 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1 place
constructions à usage d'entrepôt	à évaluer selon les besoins

## **Article AUe 13: OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Caractéristique des espaces verts:**

L'emprise des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie de la parcelle.

Ne peuvent être compris dans les espaces verts :

- l'emprise au sol des bâtiments,
- les aires de stationnement,
- les voies de dessertes et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services, les emplacements pour postes de transformation,
- plus généralement toute minéralisation des terrains naturels.

Toutes les constructions et édifications devront être accompagnées de plantations dont la nature est spécifiée dans la typologie végétale. Ces plantations figureront au permis de construire.

Les plantations réalisées dans le cadre de l'aménagement des parcelles devront utiliser des essences locales telles qu'elles sont répertoriées au tableau "Typologie végétale" ci- après. Les essences exotiques et conifères (type Thuya, Juniperus, Chamaecyparis) sont interdites.

Les marges de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques seront enherbées et pourront être plantées ponctuellement d'essences locales choisies parmi la "Typologie végétale".

### **13.2. Cas des "Espaces à planter"**

Les parties de secteurs repérés au document graphique sous "Espaces à planter" devront être conservés ou créés et entretenus comme tels. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute intervention sur ces parties de secteur est soumise à autorisation préalable.

Seuls les équipements publics de type réseaux ou voiries ainsi que les entretiens courants de la végétation pourront être autorisés.

Il est interdit de réduire la perméabilité du sol dans ce périmètre et tout abattage d'arbre protégé est prohibé.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Ces parties de secteurs doivent être constituées de boisements choisis parmi la "Typologie végétale" ci- après ; l'aménagement devra favoriser la diversité végétale, les essences locales et le mélange les espèces ; les plantations se feront de manière aléatoire afin de produire un aspect naturel.

Des arbustes devront être plantés en lisière.

Les parties de secteurs repérés au document graphique sous "Espaces à planter" et situés le long de la R.D. 14-1, seront enherbées et pourront être plantées ponctuellement d'essences locales choisies parmi la "Typologie végétale".



### 13.3. Autres cas :

- **pourtour des bassins de rétention : végétation de rive** : les pourtours des bassins seront plantés d'hélophytes et d'arbustes taillés régulièrement en cépées et choisis parmi la "Typologie végétale". Le mélange sera suffisamment varié pour assurer une bonne diversité.
- **pourtour des aires de stockage et containers pour ramassage d'ordures : bosquets et palissades** : les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux, couleur) ou encore en palissade bois. Les palissades végétales seront constituées de bosquets non taillés choisis parmi les essences locales. Les essences seront plantées en mélange varié réunissant trois types d'arbustes et deux types d'arbres au minimum choisis parmi la "Typologie végétale" et seront plantés de manière suffisamment dense pour créer un écran opaque.
- **parking** : les parkings seront plantés d'un arbre haute-tige toutes les 8 places.

#### Typologie végétale :

<p><b>Liste n°1</b> Boisements repérés en espaces à planter/bosquets des aires de stockage/autres espaces verts Fusain d'Europe Aubépine Cerisier grappe (Prunus padus) Cerisier (Prunus avium) Sureau noir Eglantier Cornouiller sanguin Coudrier Viorne obier Chèvrefeuille Saufe pourpre Saufe des vanniers Saufe cendré</p>	<p>Erable champêtre Tilleul Cerisier (Prunus padus) Aulne glutineux (secteur bas) Saufe blanc Saufe fragile Erable sycomore</p>	<p><b>Liste n°3</b> pouvant s'ajouter à la liste n°1 uniquement pour les espaces privatifs à proximité des bâtiments <i>Essences ornementales</i> Arbre de judée Lilas Rhododendron Deutzia Amélanchier Lierre Vigne vierge Houblon Jasmin Clématite Glycine Althéa Potentille Lavande Différents saules Arbres fruitiers</p>
<p><u>Arbres de haute-tige</u> Chêne pédonculé Chêne commun Charme commun Saufe marsault Aulne glutineux (secteur bas)</p>	<p><b>Liste n°2</b> <i>Espèces à planter en zone humide autour des bassins</i>  Saufe pourpre Saufe des vanniers Saufe cendré  <u>Arbres de haute-tige</u> Chêne pédonculé Chêne commun Aulne glutineux Saufe blanc Saufe fragile <i>Hélophytes de toutes espèces (massettes, iris des marais, roseaux...)</i></p>	

#### **Article AUe 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles énoncées aux articles 3 à 13.

## **CHAPITRE 7 – ZONE A**

### **Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.2.** Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles dans le secteur Aa.
- 1.3.** La destruction de tout ou partie des éléments naturels destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7°, tels qu'ils sont matérialisés au document graphique n°3.2.a sous "prairies et milieux naturels à préserver".
- 1.4.** Toutes les constructions, installations et remblais dans les zones inondables délimitées sur les documents graphiques.

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

#### **Sont admis :**

- 2.1.** Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt général, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.2.** L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas création de logement.
- 2.3.** La reconstruction d'un bâtiment existant, (démoli ou sinistré), dans le gabarit d'origine est admise, à condition que :
- l'aspect architectural de la construction ne porte pas atteinte à l'harmonie naturelle environnante et que la construction ne porte pas atteinte à la sécurité publique ;
  - que les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.

**2.4.** Sauf dans le secteur Aa, les nouvelles implantations d'exploitations agricoles à condition :

- que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à la Surface Minimale d'Installation en vigueur ou 17 hectares ;
- que ces constructions, installations, extensions ou transformations soient nécessaires à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
  - \* la conduite de productions végétales ou animales ;
  - \* le stockage, la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
  - \* l'activité d'accueil et d'hébergement touristique complémentaire de l'activité agricole ;
  - \* le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite de deux logements par exploitation, ne dépassant pas ensemble une superficie hors oeuvre nette de 300 m<sup>2</sup> ;
- que les constructions à usage d'habitation soient situées à proximité directe des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être antérieure.

**2.5.** Dans le secteur Aa, l'extension et la transformation des exploitations agricoles existantes, sans changement d'affectation, à condition :

- que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à la Surface Minimale d'Installation en vigueur ou 17 hectares ;
- que ces constructions, installations, extensions ou transformations soient nécessaires à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
  - \* la conduite de productions végétales ou animales ;
  - \* le stockage, la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
  - \* l'activité d'accueil et d'hébergement touristique complémentaire de l'activité agricole ;
  - \* le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite de deux logements par exploitation, ne dépassant pas ensemble une superficie hors oeuvre nette de 300 m<sup>2</sup> ;
- que les constructions à usage d'habitation soient situées à proximité directe des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être antérieure.

**2.6.** Les abris de pâturage à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, 4 mètres au faitage, qu'ils soient édifiés en bois et entièrement ouverts sur l'un des grands côtés.

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

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. (voirie) ci-dessus.

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.

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

**Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

**Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucun terrain dont la superficie est inférieure à 4000 m<sup>2</sup> ne pourra recevoir de construction à usage d'habitation liée à une exploitation agricole.

**Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe des routes départementales.

**Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, toute construction et toute clôture fixe est interdite à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** 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.

## **Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction ; ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.2. Bâtiments**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **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.

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

## **Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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 correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **Article A 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les constructions à usage agricole doivent être accompagnées d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.

## **Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.





## CHAPITRE 8 – ZONE N

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

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - tout remblaiement dans les zones inondables délimitées aux documents graphiques, sauf ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- 1.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage.

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

#### Sont admis :

- 2.1. Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt général, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas création de logement.
- 2.3. Dans le secteur Nc, l'aménagement et l'extension du centre de cure existant.
- 2.4. L'aménagement et le remplacement des abris de chasse existants dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- 2.5. La reconstruction d'un bâtiment existant, (démoli ou sinistré), dans le gabarit d'origine, à condition que :
- l'aspect architectural de la construction ne porte pas atteinte à l'harmonie naturelle environnante et que la construction ne porte pas atteinte à la sécurité publique ;
  - que les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.

- 2.6.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés à l'annexe "informations générales".

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. (voirie) ci-dessus.

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.

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

### **Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

### **Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, toute construction et toute clôture fixe est interdite à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

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

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

**8.2.** 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.

## **Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des abris de chasse visés à l'article N 2.4. est limitée à 80 m<sup>2</sup>.

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction ; ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits.

**10.2.** Il n'est pas fixé de règles de hauteur dans le secteur Nc.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

## **11.2. Bâtiments**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

## **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.

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

## **Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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 correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **Article N 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés délimités sur le document graphique conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

## **Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

# ANNEXES



## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- logements :
  - chambres individuelles, : 1 pl/2 chambres
  - studios : 1,5 pl/logement
  - 2 pièces et plus : 2 pl/logement
- opérations d'ensemble : 1 pl. supplémentaire par tranche de 5
- maisons individuelles : 2 pl. - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées : 1 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60 % de la S.H.O.N!<sup>1</sup>. minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m<sup>2</sup>minimum : 100 % S.H.O.N. + places de livraison
- bureaux : 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- cliniques : 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux, cliniques : 40 % S.H.O.N.
- Hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.
- Salles de spectacles : 1 pl/10 personnes
- Salles de réunions : 1 pl/10 personnes
- Cultes : 1 pl/15 personnes
- Stades, salles de sport : 1 pl/10 personnes
- Piscines, patinoires : 100 % emprise
- Enseignement : primaire (2 roues) : 1 m<sup>2</sup>/élèves  
secondaire

---

<sup>1</sup> S.H.O.N. = "Surface Hors Œuvre Nette"

## **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 accordé 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.

## **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.

## **GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

### **Article L.123-17 du code de l'urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **Article L.230-1 du code de l'urbanisme**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **Article L.230-2 du code de l'urbanisme**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### **Article L.230-3 du code l'urbanisme**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article L230-4 du code de l'urbanisme**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

### **Article L230-5 du code de l'urbanisme**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article L230-6 du code de l'urbanisme**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## ESPACES BOISES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.



## COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Coupes dispensées d'autorisations préalables  
(arrêté préfectoral du 15 novembre 1978)

Catégorie	Nature de la coupe	Conditions			Surfaces maximales dans le cas de coupes sanitaires
		Fréquence	Prélèvement maximum	Reconstitution	
1	Amélioration des futaies régulières	6 ans	1/3 du volume sur pied	-	15 ha
2	Coupe rase de peupliers	Pas d'autres coupes rases sur une surface contiguë pendant le délai de reconstruction	-	Délai de 3 ans	2 ha
3	Coupe rase de résineux		-	Délai de 5 ans	4 ha
4	Coupe rase de taillis simples	-	-	Maintien des souches pour les rejets	5 ha
5	Coupe de taillis sous futaie ou conversion de taillis sous futaie en futaie feuillue	20 ans	1/2 du volume sur pied	-	10 ha
6	Coupe de jardinage sur futaies de résineux	-	-	-	-

I Coupes autorisées si les terrains ne sont pas compris dans des zones urbaines ou d'urbanisation future du P.O.S., des Z.E.P., P.A.Z., ou périmètres sensibles

## SERVITUDE DE COUR COMMUNE

### Textes

- Articles L. 451-1 à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L. 451-1 pose le principe général)
- Articles R. 451-1 à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

### I. DEFINITION

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est à dire une charge établie sur un immeuble (au sens juridique), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation normalement applicables sur un terrain, d'autres règles moins contraignantes, afin de permettre à un propriétaire d'utiliser toute la constructibilité de sa parcelle, tout en s'assurant un prospect suffisant pour préserver une aération et un ensoleillement satisfaisants.

### 2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

#### 2.1. Hypothèse

On se situe dans le cas où un constructeur veut implanter (le plus souvent parce qu'il y est contraint par la configuration de sa parcelle) son projet de telle manière que les règles de prospect normalement applicables ne sont pas respectées.

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis. L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols :

- s'il s'agit de déroger de façon mineure à l'article 7 du règlement, on procède par adaptation mineure (si elle se justifie par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes) lorsque le P.L.U. autorise les adaptations mineures.
- s'il s'agit de déroger de façon importante à l'article 7 du règlement (exemple : se mettre sur limite alors que le P.L.U. impose de respecter  $H/2 \geq 3$  mètres) il faut exiger une servitude de cour commune entre fonds voisins, pour pouvoir autoriser une autre implantation.

La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

## 2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

- a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),
- b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

## 3. MECANISME

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

### Remarques

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigé;
- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.
- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.



