COMMUNE DE BLODELSHEIM

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# REGLEMENT

1ère approbation : 08 juillet 2004

1ère modification : 09 mars 2007
(Zone N)

1ère révision simplifiée : 11 décembre 2009
(Zone A)

2ème révision simplifiée : 16 mars 2012
(Zone UC)

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES ..... 3

CHAPITRE I - ZONE UA ..... 5

CHAPITRE II - ZONE UC ..... 10

CHAPITRE III - ZONE UE ..... 15

CHAPITRE IV - ZONE AU ..... 20

CHAPITRE V - ZONE A ..... 23

CHAPITRE VI - ZONE N ..... 27

ANNEXES ..... 31

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

**1.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme.
S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe.

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

### 2. Division du territoire en zones

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

Le P.L.U. de BLODELSHEIM définit :

- une zone urbaine **UA**, qui correspond au centre ancien dense ;

- une zone urbaine **UC**, qui correspond aux extensions urbaines plus récentes, et qui comprend le secteur **UCa** dans lequel les extensions des bâtiments agricoles existants sont autorisées ***et le secteur UCg destiné à l'accueil des constructions et équipements nécessaires aux activités d'un peloton spécialisé de la gendarmerie ainsi qu'au logement des familles.***

- une zone urbaine **UE**, qui correspond à la zone d'activités communautaire ;

- une zone à urbaniser **AU**, qui comprend 3 secteurs à vocations distinctes : les secteurs **AUa** et **AUb** constructibles sous conditions et le secteur **AUs** (destiné à accueillir des installations sportives et de loisirs) ;

- une zone agricole **A** qui comprend le secteur **Aa** (dans lequel seules des extensions de bâti existant sont possibles) ;

- une zone **N** naturelle et forestière, qui comprend le secteur **Na** (zone graviérable), le secteur **Nb** (installation de stockage et de commerce de produits agricoles), le secteur **Nc** qui correspond à des installations artisanales hors agglomération, le secteur **Nd** qui englobe des bâtiments isolés dont le réaménagement éventuel est autorisé, le secteur **Ne** (secteur de loisirs naturels liés aux étangs), le secteur **Nf** (secteur correspondant à la gendarmerie) et les secteurs **Np1** et **Np2** permettant ou ayant vocation à permettre la pratique d' activités de loisir et tourisme.

### 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 bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.".
A BLODELSHEIM, le plan local d'urbanisme autorise, dans un délai de 2 ans, la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

## 5. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## CHAPITRE I - ZONE UA

### UA 1 : occupations et utilisations du sol interdites

**1.1.** Les bâtiments d'exploitation agricole à vocation d'élevage et relevant du régime des installations classées.

**1.2.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants, s'il en résulte une augmentation substancielle de nuisances pour le milieu environnant, ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.3.** Les établissements commerciaux de plus de 400 m² de surface de vente.

**1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

**1.5.** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ou à des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.

**1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**1.7.** Les constructions et installations liées aux équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

### UA 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2.1.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement.

**2.2.** La reconstruction à l'identique, dans un délai maximum de 2 ans, des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 13, est autorisée sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

**2.3.** L'aménagement, la transformation ou l'extension du terrain de camping et de caravaning existant est autorisé dans la limite de douze emplacements maximum.

## UA 3 : desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au pararaphe UA 3.2.

### 3.2. desserte par les voies publiques ou privées

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

**3.2.2.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne peuvent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.

**3.2.3.** En outre, aucune voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements au plus ;
- 7 mètres dans tous les autres cas.

## UA 4 : desserte par les reseaux publics d'eau, d'electricité et d'assainissement

### 4.1. eau potable

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

### 4.2. assainissement

**4.2.1.** Eaux usées – Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En l'absence d'un réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau collectif. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

**4.2.2.** Eaux pluviales - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, dont l'évacuation se fera par infiltration dans le sol au moyen d'un puits perdu. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### 4.3. electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

## UA 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

## UA 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exception de celles nécessaires à la réalisation d'équipements publics, devront être implantées de façon à respecter l'ordonnancement architectural matérialisé par l'agencement des façades des immeubles avoisinants. Quand cet alignement n'est pas défini avec certitude, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.
Concernant les terrains ayant déjà un bâtiment principal implanté selon les prescriptions édictées à l'alinéa précédent, les constructions en deuxième position sont admises.
En cas d'implantation d'un bâtiment à l'intersection de deux voies d'inégale importance, les constructions de référence seront celles donnant sur la voie la plus importante.

## UA 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**8.2.** De plus, 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.

## UA 9 : emprise au sol des constructions

**9.1.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

**9.2.** L'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder les 3/4 de la superficie du terrain.

## UA 10 : hauteur maximale des constructions

**10.1.** Le nombre de niveaux autorisés quelqu'en soit l'affectation est limité à trois, y compris les combles; Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 0,60 mètres au dessus du niveau de la chaussée. La hauteur au faîtage des constructions ne peut excéder 13 mètres mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel.
Toutefois, dans les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U., l'aménagement des combles existants est autorisé nonobstant les dispositions édictées à l'alinéa précédent concernant le nombre de niveaux.

**10.2.** Les équipements publics d'infrastructure, les éléments d'accompagnement architectural et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée à l'article UA 10.1.

## UA 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

**11.2. toitures :**

**11.2.1** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être couvertes avec des tuiles.

**11.2.2** Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être de coloris apparentés aux couleurs des tuiles des bâtiments situés à proximité.

**11.3. clôtures :**

**11.3.1.** La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

**11.3.2.** L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**11.4. matériaux :**

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

**11.4.2.** Revêtements de façade, teintes des ravalements extérieurs et tons de couverture des toitures doivent être choisis en harmonie avec le site.

**11.4.3.** Sur les murs pignons des constructions à usage d'activité orientés côté rue, toute surface verticale au-dessus de 3 mètres devra être traitée avec des matériaux ayant l'aspect de bardage bois.

**11.5. remblais :**

Le niveau des remblais destinés à permettre l'accès au rez-de-chaussée ou à l'aménagement d'une terrasse extérieure ne devra pas être situé à plus de un mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

## UA 12 : obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

## UA 13 : obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain. Lorsque le terrain reçoit des bâtiments et des installations agricoles, il n'est pas exigé d'espaces plantés.

## UA 14 : coefficient d'occupation du sol

Néant.

# Règlement de la zone UC actualisé dans le cadre de la révision simplifiée n°2 du P.L.U., de façon à intégrer le secteur UCg

## CHAPITRE II - ZONE UC

### UC 1 : occupations et utilisations du sol interdites

**1.1.** Les bâtiments d'exploitation agricole à vocation d'élevage et relevant du régime des installations classées.

**1.2.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants, s'il en résulte une augmentation substancielle de nuisances pour le milieur environnant, ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.3.** Les établissements commerciaux de plus de 400 m² de surface de vente.

**1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

**1.5.** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ou à des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.

**1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**1.7.** Les constructions et installations liées aux équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

**1.8.** Dans le secteur UCa, toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles visées à l'article UC 2.4.

***1.9. Dans le secteur UCg, toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles visées à l'article UC 2.5.***

### UC 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2.1.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement.

**2.2.** La reconstruction à l'identique, dans un délai maximum de 2 ans, des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 13, est autorisée sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général

tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

**2.3.** L'aménagement de terrains de camping et de caravanage est autorisé dans la limite de 12 emplacements.

**2.4.** Dans le secteur UCa sont admis :

**2.4.1.** Les extensions des bâtiments agricoles existants.

**2.4.2.** Les installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.5.** ***Dans le secteur UCg sont admis :***

***2.5.1. Les constructions, équipements et travaux liés aux activités du peloton spécialisé de la gendarmerie.***

***2.5.2. Les logements de fonction liés à l'activité ci-dessus, ainsi que leurs annexes.***

***2.5.3. Les installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.***

***2.5.4. Les aires de stationnement.***

## UC 3 : desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au pararaphe UC 3.2.

### 3.2. desserte par les voies publiques ou privées

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

**3.2.2.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne peuvent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.

**3.2.4.** En outre, aucune voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements au plus ;
- 7 mètres dans tous les autres cas.

## UC 4 : desserte par les reseaux publics d'eau, d'electricité et d'assainissement

### 4.1. eau potable

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

### 4.2. assainissement

**4.2.1.** Eaux usées – Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En l'absence d'un réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau collectif. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

**4.2.2.** Eaux pluviales - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, dont l'évacuation se fera par infiltration dans le sol au moyen d'un puits perdu. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### 4.3. electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

## UC 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

## UC 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement de la voie doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## UC 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :

- lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cour commune ; les dispositions de l'article UC 8 sont alors applicables ;

- au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, et si leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres et leur longueur sur limite 10 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin et implanté sur la limite séparative, sans pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite ; toutefois, lorsque les dimensions du bâtiment existant sur le fonds voisin et implanté sur la limite séparative sont inférieures aux dimensions servant de référence à l'alinea précédent, le bâtiment à édifier qui lui sera adossé peut atteindre les dimensions servant de référence à l'alinéa précédent.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des bâtiments sur limite ne pourra dépasser le tiers de la longueur cumulée des limites séparatives.

## UC 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**8.2.** De plus, 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.

## UC 9 : emprise au sol des constructions

**9.1.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

**9.2.** L'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
Pour les constructions à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale, cette emprise est portée aux trois quarts de la superficie du terrain.

## UC 10 : hauteur maximum des constructions

**10.1.** Le nombre de niveaux autorisés quelqu'en soit l'affectation est limité à trois, y compris les combles aménageables ; Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 0,60 mètres au dessus du niveau de la chaussée. La hauteur au faîtage des constructions ne peut excéder 13 mètres mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel.

**10.2.** Les équipements publics d'infrastructure, les éléments d'accompagnement architectural, ***les antennes*** et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée à l'article UC 10.1.

## UC 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

**11.2. clôtures :**

**11.2.1.** Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètres. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

**11.2.2.** Les clôtures séparatives de propriétés riveraines devront pas excéder 2 mètres.

**11.2.3.** L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**11.3. matériaux :**

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

**11.3.2.** Revêtements de façade, teintes des ravalements extérieurs et tons de couverture des toitures doivent être choisis en harmonie avec le site.

**11.3.3.** Sur les murs pignons des constructions à usage d'activité orientés côté rue, toute surface verticale au-dessus de 3 mètres devra être traitée avec des matériaux ayant l'aspect de bardage bois.

**11.4. remblais :**

Le niveau des remblais destinés à permettre l'accès au rez-de-chaussée ou à l'aménagement d'une terrasse extérieure ne devra pas être situé à plus de un mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

## UC 12 : obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations dont une non close par logement à l'extérieur de la construction et selon les normes minimales définies en annexe jointe au présent règlement.

12.2. ***Dans le secteur UCg, les normes de stationnement applicales sont les suivantes :***

- ***logements : une place par tranche de 45 m² de S.H.ON. créée ;***
- ***bureaux/dépôts techniques : une place par tranche de 80 m² de S.H.O.N. créée.***

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

## UC 13 : obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain. Lorsque le terrain reçoit des bâtiments et des installations agricoles, il n'est pas exigé d'espaces plantés.

## UC 14 : coefficient d'occupation du sol

Néant.

## CHAPITRE III - ZONE UE

### UE 1 : occupations et utilisations du sol interdites

**1.1.** La construction de bâtiments à usage d'habitation, sauf ceux visés à l'article UE 2.2.

**1.2.** La construction de bâtiments à usage exclusif de bureaux.

**1.3.** La construction de bâtiments à usage exclusif de commerces.

**1.4.** La construction de bâtiments à usage agricole.

**1.5.** L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.

**1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**1.7.** Les constructions et installations liées aux équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

### UE 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2.1.** Les constructions à usage d'activités, d'entrepôts ou de commerce de gros ne générant pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage, sont autorisées.

**2.2.** Les logements de service ou de gardiennage, à raison d'un logement par lot, sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'établissement et qu'ils soient intégrés ou rattachés au bâtiment d'activités, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent.

**2.3.** Les constructions à usage de bureaux ou de commerce de détail sont autorisées à condition d'être le complément à une activité de production implantée dans la zone.

### UE 3 : desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

**3.1. Accès aux parcelles bordant le domaine public :**

Ces accès seront fonction de la nature des entreprises, de sorte que sur le domaine public la gêne due aux manoeuvres des véhicules lourds sortant des parcelles ou y pénétrant soit diminuée au maximum.

**3.2. Parcelles bordant la Route Départementale n°50 :**

Aucun accès direct sur la R.D. 50 n'est autorisé.

## UE 4 : desserte par les reseaux publics d'eau, d'electricité et d'assainissement

### 4.1. Eau usées :

Le déversement des eaux usées dans le réseau public d'assainissement devra être subordonné à un pré-traitement préalable en fonction de la nature des rejets, en application de l'article L. 35-8 du Code de la Santé Publique.

### 4.2. Eaux pluviales :

Au niveau de chaque lot, les eaux pluviales seront infiltrées dans le sous-sol par des puits filtrants, après avoir transité obligatoirement par un dessableur-déshuileur.

### 4.3. Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau pour la consommation humaine.

### 4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

## UE 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

## UE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans tous les cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, augmenté s'il y a lieu de la marge de reculement, ne peut être inférieure à la hauteur de la façade du bâtiment faisant face à cette limite.

**6.2.** En bordure de la R.D. 50, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de l'axe de la voie d'au moins 15 mètres.

## UE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1. Par rapport aux limites extérieures de la zone UE :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite extérieure de la zone d'activités sera au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment faisant face à cette limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 7.2. Par rapport aux limites des propriétés de la zone UE :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du lot sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment faisant face à cette limite avec un minimum 4 mètres.

## UE 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de nécessité due à la nature de la technicité de l'exploitation, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

**8.1.** Au droit des baies, aucun point d'un immeuble 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.

En l'absence de telles baies, la distance horizontale 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 au moins égale à 4 mètres.

**8.2.** 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.

## UE 9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 3/4 de la superficie du terrain.

## UE 10 : hauteur maximum des constructions

**10.1.** La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

**10.2.** Toutefois, peuvent être édifiés au-dessus de cette limite les ouvrages et installations techniques rendus nécessaires par les contraintes d'exploitation de l'établissement.

## UE 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**11.1** L'ensemble des constructions et terrains utilisés ou non, doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone d'activité n'en soient pas altérés.

**11.2** Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

**11.3** Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

### 11.4 Façades :

Les façades d'un même bâtiment, comme celles de plusieurs bâtiments d'un même lot, devront constituer un ensemble harmonieux. Si le principe de l'acrotère est retenu, cet élément se poursuivra dans la mesure du possible à la périphérie complète de chaque bâtiment, à un niveau et sur une hauteur constante. Les matériaux de revêtement des façades seront traités afin d'assurer un bon vieillissement et de faciliter l'entretien.

### 11.5 Extensions :

La mise en place des volumes, le choix du principe de construction et la création ou l'aménagement des espaces verts tiendront compte des éventuels besoins d'extension et du caractère plus ou moins évolutif de l'activité considérée.

### 11.6 Clôtures :

Les panneaux ajourés en béton moulé, dits "décoratifs" tous panneaux plastifiés pleins ou ajourés, de même que toutes compositions de panneaux par tuyaux horizontaux, sont strictement interdits.
Dans le cas d'une murette de support, celle-ci ne devra pas excéder 0,30 mètre d'épaisseur et 0,50 mètre de hauteur. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres.
Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant compte de la nature de l'occupant ou du caractère des activités exercées sur la parcelle intéressée.
Les portails et les portes donnant sur la voie publique seront rectangulaires et d'une hauteur égale à la clôture ; ses éléments seront de section carrée ou rectangulaire à bardage droit vertical.
Les piliers des portails et des portes seront constitués par des piles de 0,50 mètres x 0,50 mètres au maximum, de la même hauteur que les ouvrants.

Aucun motif ou fronton ne couronnera les entrées.

## UE 12 : obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, ou de transformation des locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logement : 2 places/logement
- atelier, dépôts : 60 % S.H.O.
- commerces de détails : 100 % S.H.O.
- bureaux : 60 % S.H.O.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, pour que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## UE 13 : obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages, la circulation ou le stationnement de véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts.
De plus, des aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme seront plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour quatre places.

## UE 14 : coefficient d'occupation du sol

Néant.

## CHAPITRE IV - ZONE AU

### AU 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article AU 2.

### AU 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admis :**

**2.1.** Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de leurs annexes techniques à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et qu'ils soient compatibles avec son caractère ou avec le caractère des zones d'habitation environnantes.

**2.2.** Les occupations ou utilisation du sol suivantes qui sont soumises à déclaration ou autorisation préalable :

- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou à la réalisation des opérations visées aux paragraphes précédents.

**2.3.** Dans le secteur AUa, les occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone U réalisées, après restructuration du parcellaire, dans le cadre d'opérations d'ensemble du type lotissement, A.F.U. ou groupes d'habitation, et sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes :

- elles doivent permettre un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- le terrain d'opération doit être contigü à des équipements publics existants ;
- les équipements propres aux opérations doivent être pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs, et doivent être réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux, ainsi qu'une bonne intégration dans le site et le paysage ; en cas d'opération portant sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise ;

Dans ce cas, les règles applicables sont celles de la zone UC.

**2.4.** Dans le secteur AUb, les occupations du sol non interdites dans la zone U, réalisées, après restructuration du parcellaire, dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble et sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes :

- elles doivent permettre un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- le terrain d'opération doit être contigü à des équipements publics existants ;
- les équipements propres aux opérations doivent être pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs, et doivent être réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent et la sécurisation de l'ensemble du secteur : un accès unique, prise en compte des voies cyclables existantes, aménagement paysager.

Dans ce cas, les règles applicables sont celles de la zone UC.

**2.5.** Dans le secteur AUs, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

## AU 3 : desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

## AU 4 : desserte par les reseaux publics d'eau, d'electricité et d'assainissement

Sans objet.

## AU 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur AUs, Les constructions devront être implantées à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur AUs, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur AUs, sauf en cas de contiguité, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

## AU 9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

## AU 10 : hauteur maximum des constructions

Dans le secteur AUs, La hauteur maximale des constructions est fixée à deux niveau.

## AU 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

## AU 12 : obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

## AU 13 : obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet.

## AU 14 : coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# Règlement de la zone A actualisé dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du P.L.U.

## CHAPITRE V - ZONE A

### A 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, installation et utilisation du sol, autre que celles visées à l'article A 2, et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de gravières ;
- la création d'étangs de pêche ;
- la création de terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules ;
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe.
- ***Sauf dans le sous-secteur Aa1***, les constructions et installations liées aux équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

### A 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2.1.** Sauf dans le secteur Aa **et *le sous-secteur Aa1***, les constructions ou installations liées et nécessaires à une exploitation agricole pouront être réalisées aux conditions suivantes :

a) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins égale à la Surface Minimale d'Installation en vigueur ;

b) que les constructions, installations ou transformations soient destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
   - la conduite de productions animales ou végétales ;
   - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
   - l'accueil 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 2 logements par exploitation et 350 m² de S.H.O.N. cumulés ;

c) que les logements soient intégrés aux bâtiments d'exploitation ou à défaut que les constructions soient regroupées au maximum pour former un ensemble homogène.

**2.2.** Les abris de pâture sont autorisés à raison d'un seul abri par unité foncière, d'une superficie maximale de 40 mètres carrés , construit sans fondations et en bois, démontable, entièrement ouvert sur l'un des grands côtés et couvert avec des tuiles, des bardeaux de bois ou des tôles peintes dans des tons rouge nature ou terre cuite.

**2.3.** Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de leurs annexes techniques sont autorisés.

**2.4.** Les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation agricole sont autorisées à condition que la surface hors œuvre brute n'excède pas 16 m².

**2.5.** Les bâtiments annexes non habitables, d'une surface maximale de 30 m² et d'une hauteur maximale de 5 mètres, ainsi que les piscines, sont autorisés sur les parcelles situées partiellement en zone U et dans une bande de 70 mètres à partir de l'alignement de la voie.

**2.6.** Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement des chemins.

**2.7.** Dans le secteur Aa, sont autorisées, excepté les silos de séchage et les logements, les extensions en continuité des bâtiments d'exploitation existants, sauf si des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisance s'y opposent. Les extensions doivent être de même nature que l'existant.

**2.8.** ***Dans le sous-secteur Aa1, les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif de radiotéléphonie mobile sont autorisées.***

## A 3 : desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe A 3.2.

### 3.2. 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.

## A 4 : desserte par les reseaux publics d'eau, d'electricité et d'assainissement

### 4.1. eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.
Une alimentation individuelle pourra être autorisée à condition de suivre les dispositions du règlement sanitaire départemental.

### 4.2. assainissement

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

## A 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

## A 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**6.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance suivante de l'axe de la voie :

- route départementale : 25 mètres
- autre voie : 10 mètres

**6.2.** Toute construction doit être implantée à au moins 6 mètres des berges de tout cours d'eau ou fossé.

## A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction quelle qu'en soit sa nature, au point de la lisière de la forêt qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 30 mètres.

**7.3.** ***Les dispositions des articles A7.1. et A7.2 ne s'appliquent pas au sous-secteur Aa1.***

## A 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguité, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

***Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas au sous-secteur Aa1.***

## A 9 : emprise au sol des constructions

Néant.

## A 10 : hauteur maximum des constructions

**10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 10 mètres. Pour les silos de stockage de produits agricoles, la hauteur maximum est fixée à 20 mètres.

**10.2.** Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, ***ainsi que pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif de radiotéléphonie mobile.***

## A 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**11.1.** L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

**11.2.** Il devra exister une concordance entre les revêtement et les coloris des façades et des toitures, et une harmonie architecturale entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation ;
les teintes et les revêtement doivent être choisis en harmonie avec le site, dans les tons et matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

**11.3.** Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont groupés au maximum avec les bâtiments existants.

## A 12 : obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

## A 13 : obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés représentés au plan de zonage sont classés espaces boisés à conserver et soumis au régime de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme.

## A 14 : coefficient d'occupation du sol

Néant.

# Règlement de la zone N
# actualisé dans le cadre de la modification du P.L.U.

## CHAPITRE VI - ZONE N

### N 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, installation et utilisation du sol, autre que celles visées à l'article N 2, et notamment:

- l'ouverture et l'exploitation de gravières, sauf en secteur Na ;
- la création d'étangs de pêche, sauf en secteur Ne ;
- la création de terrains de camping et de caravanage, sauf en secteur **Np 1** ;
- les parcs d'attraction;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de ferrailles, vieux véhicules et, sauf dans le secteur Nc, les déchets ;
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles;
- les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau, sauf nécessité liée à la sûreté hydraulique ou à la sécurité des biens et personnes;
- les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130 1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe;
- Les constructions et installations liées aux équipements collectifs de radiotéléphonie mobile, sauf dans les secteurs **Np1** et **Np2**.

### N 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admis:**

**2.1.** Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure et de leurs annexes techniques ainsi qu'à l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

**2.2.** Dans les secteurs **Na**, les affouillements, installations et occupations du sol nécessaires à l'exploitation de gravières sous réserve:

- d'une remise en état des lieux progressive, au fur et à mesure du développement de l'exploitation,
- de ne pas porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Cette remise en état devra être effectuée en fonction soit d'une renaturation complète du site, conçue en respect et en liaison avec les milieux environnants, soit d'un retour des lieux à leur état agricole initial.
En outre, sont admis les travaux et installations liées au fonctionnement et à l'extension du centre de tri.

**2.3.** Dans le secteur **Nb :**

- les équipements, installations et silos destinés au stockage de produits agricoles sous réserve de ne pas entraîner de nuisances vis-à-vis des zones d'habitations voisines et ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique,

- les constructions et installations nécessaires au négoce de produits agricoles, liées à ,'activité présente dans le secteur.

Ces constructions, en cas de création de parties enterrées, pourront faire l'objet de prescriptions particulières tenant compte de la nature des terrains et de la proximité de la nappe phréatique.

**2.4.** En secteur **Nc :**

- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, ainsi que l'édification de bâtiments liés et nécessaires aux activité artisanales existantes. Ces bâtiments devront être implantés et regroupés à proximité des activités en place;

- les dépôts de matériaux provenant des chantiers de travaux publics destinés à la revalorisation.

**2.5.** En secteur **Nd**, l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des bâtiments existants.

**2.6.** En secteur **Ne**, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, ainsi que l'édification de bâtiments annexes, sous réserve de leur nécessité pour le fonctionnement des activités de loisirs.

**2.7.** En secteur **Nf**, l'aménagement, la transformation, l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que l'édification de bâtiments annexes.

**2.8.** En secteur **Np 1** :

- l'aménagement et l'extension des installations de loisirs, ainsi que les constructions à usage de restauration et d'hébergement temporaire ;

- la création de terrains de camping et de caravanage ;

- les constructions et installations liées aux équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

2.9. En secteur **Np 2** :

- l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments et installations existants ;

- les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement d'activités équestres ;

- les constructions à usage de restauration et d'hébergement liées aux activités équestres ;

- les constructions et installations liées aux équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

Dans ce secteur, la surface maximum constructible autorisée est fixée à 15 000 m², dont 1200 m² maximum pourront être affectés à l'hébergement.

**2.10.** Les occupations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration:

**2.10.1** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**2.10.2** L'édification et la transformation de clôtures.

**2.11.** Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement des chemins.

**2.12.** Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers.

### N 3 : desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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.

### N 4 : desserte par les reseaux publics d'eau, d'electricité et d'assainissement

Les dispositions 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.

### N 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

### N 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance suivante de l'axe de la voie:

- Route départementale: 25 mètres
- Autres voies: 10 mètres.

### N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### N 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguité, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**N 9 : emprise au sol des constructions**

Néant.

**N10 : hauteur maximum des constructions**

10.1. **Sauf dans les secteurs Nb et Np 2,** la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

10.2. Dans le secteur **Nb** la hauteur maximum des constructions, équipements et installations destinés au stockage de produits agricoles est limitée à 30 mètres. Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 mètres.

10.3. **Dans le secteur Np 2 :**

10.3.1. la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

10.3.2. Les éléments d'accompagnement architectural et les ouvrages techniques de faible emprise peuvent être édifiés au dessus de la hauteur fixée au paragraphe 10.3.1.

**N11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

**N12 : obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**N13 : obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espaces boisés classés à conserver" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**N14 : coefficient d'occupation du sol**

Néant.

# ANNEXES

REGLES GENERALES D'URBANISME ..... 32

DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.) ..... 34

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ..... 35

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT ..... 36

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL ..... 37

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES ..... 38

ESPACES BOISES ..... 40

SERVITUDE DE COUR COMMUNE ..... 41

## REGLES GENERALES D'URBANISME

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

### Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

## Article R.111-21

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

### ART. 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 aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

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.

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

| | | | |
|---|---|---|---|
| - logements : | chambres individuelles | : | 1 pl/chambre |
| | studios et 2 pièces | : | 1,5 pl/logement |
| | 3 pièces | : | 2 pl/logement |
| | 4 à 5 pièces | : | 2,5 pl/logement |
| | 6 et plus | : | 3 pl/logement |
| - maisons individuelles | | : | 2 pl - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage |
| - foyer de personnes âgées | | : | 3 pl/10 chambres |
| - commerces isolés | | : | 60% de la S.H.O.N.[1] minimum 2 places |
| - centres commerciaux de plus de 2.000 m² | | : | 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² minimum) |
| - marchés | | : | 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants |
| - bureaux | | : | 60 % S.H.O.N. |
| - ateliers, dépôts | | : | 60 % S.H.O.N. |
| - cliniques | | : | 60 % S.H.O.N. |
| - hôpitaux | | : | 40 % S.H.O.N. |
| - hôtels, restaurants | | : | 60 % S.H.O.N. |
| - salles de spectacles | | : | 2 pl/10 personnes |
| - salles de réunions | | : | 2 pl/10 personnes |
| - cultes | | : | 1 pl/15 personnes |
| - stades : | entraînement | : | 10 % emprise |
| | spectacles | : | 1 pl/10 personnes |
| - piscines, patinoires | | : | 100 % emprise |
| - enseignement : | primaire (2 roues) | : | 1 m²/2 élèves |
| | secondaire supérieur | : | 1 pl/7 élèves |

[1] S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

## 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.130-1 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. 222-1 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.

## 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)

### 1. 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.O.S. 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.O.S. 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.O.S. 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.