

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Approuvé*

## Wentzwiller



### 3.b. Règlement

PLU approuvé par Délibération du Conseil  
Municipal du 1<sup>er</sup> février 2008



*Fernand Schmitt*  
Le Maire

Fernand SCHMITT



Février 2008



## **PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES**

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

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent au territoire de la commune de Wentzwiller tel qu'il est délimité sur le plan de zonage, conformément à la légende "limite communale" ; ces règles se substituent à celles du POS approuvé le 24 mai 1993 modifié le 6 septembre 1999 et le 24 octobre 2005.

S'y ajoutent les articles R.III-2, R.III-3-2, R.III-4, R.III-14-2, R.III-15, et R.III-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

- 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 zone urbaine et en zones agricole, naturelle et forestière, délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de Wentzwiller définit :

- une zone urbaine UB comprenant des secteurs UB1 et un secteur UBa,
- une zone à urbaniser AU qui comprend des secteurs AUa, AUe
- une zone agricole A qui comprend un secteur Aa et un secteur Ab,
- une zone naturelle et forestière N qui comprend un secteur Nb.

### **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**

En application de 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 WENTZWILLER, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

#### **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.

## **CHAPITRE I – ZONE UB**

Il s'agit de la zone urbaine du village dite zone UB ; elle comprend des secteurs UB1 et un secteur UBa.

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

- 1.1** 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 s'ils sont de nature à aggraver les risques pour le voisinage ou à entraîner des nuisances incompatibles pour le voisinage de l'habitat.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de stationnement de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules usagés ou d'épaves.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étang.
- 1.5.** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics linéaires ou d'infrastructure ou à des opérations de construction autorisées dans la zone et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- 1.6** La création de nouvelles exploitations agricoles ainsi que la création ou la transformation de bâtiments d'élevage,

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone UB, secteurs UB 1 et UBa compris :

- 2.1** Les équipements publics linéaires ou d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.2** Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à déclaration ou autorisation préalable:
  - l'édification et la transformation de clôtures
  - les aires de stationnement et les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir 10 véhicules ou plus.

- tout projet de démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

Sont admis en zone **UB** et secteurs **UB 1** (à l'exception du secteur **UBa**) :

- 2.3** Toute occupation et utilisation du sol ainsi que les installations classées ou non, répondant aux besoins quotidiens des habitants de la zone et dans le cas des installations classées, s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

Sont admis en secteur **UBa** uniquement :

- 2.4** Les constructions ou installations liées aux activités de sports et de loisirs ou nécessaires à leur fonctionnement.

### **Article UB 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 devront respecter les largeurs minimales d'emprise suivantes en fonction du nombre de logements à desservir :

- 3.50 mètres pour 1 logement desservi
- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis
- 6 mètres à partir de 3 logements desservis

A partir de 3 logements desservis, la largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 80 mètres de longueur. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour si elles mesurent plus de 60 mètres de longueur.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La largeur minimale d'un accès est fixé à 3.50 mètres.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façades.  
*La profondeur de l'accès ne devra pas excéder 50 mètres.*

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

##### **4.1. Eau Potable**

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

##### **4.2. Electricité et télécommunication**

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

##### **4.3. Assainissement**

###### **Eaux usées**

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

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

En l'absence d'un réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel aux normes en vigueur conçu de façon à se raccorder ultérieurement au réseau.

###### **Eaux pluviales**

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.

*En l'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.*

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

Dans les secteurs UB 1, pour pouvoir recevoir des constructions à usage d'habitation, un terrain doit avoir une surface minimum de 5 ares.

## **Article UB 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. Toutefois, le long des rues ou sections de rues où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées sur cet alignement.
- 6.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

**Dans l'ensemble de la zone UB**, secteurs UB 1 et UBa compris :

- 7.1. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 15 mètres par rapport à un espace boisé classé au titre de l'article L 130-I du code de l'urbanisme.
- 7.2. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.

**Dans la zone UB et les secteurs UB 1** (à l'exception du secteur UBa) :

- 7.3 La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 *quatre* mètres.
- 7.4 Toutefois, les constructions pourront être édifiées sur limite séparative dans les conditions suivantes:
  - en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite.
  - dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés
  - lorsque la hauteur sur limite des bâtiments n'excède pas 3 mètres et leur longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs maximum.
  - en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article UB 8.

### Dans le secteur UBa

- 7.5 Toute contiguïté est interdite. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 quatre mètres.

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

- 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. 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 UB 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ou installations ne peut excéder les deux tiers de la superficie totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole, artisanaux, commerciaux, des équipements publics pourra être portée aux trois quarts de la superficie du terrain.

### Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB et les secteurs UB1 (à l'exception du secteur UBa),

- 10.1 Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1.50 mètre.

De plus,

**10.1.1 Dans la zone UB exclusivement**, la hauteur du faitage des constructions de toute nature est limitée à **12 mètres** par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

**10.1.2 Dans les secteurs UB 1 exclusivement**, la hauteur du faitage des constructions de toute nature est limitée à **10 mètres** par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

**Dans le secteur UBa :**

**10.2.** Le nombre total de niveaux ne doit pas dépasser 2.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1.50 mètre.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien devra présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.2. Toitures**

Les toits plats sont interdits lorsqu'ils sont destinés à couvrir une construction à usage d'habitation. Toutefois, ils peuvent être admis lorsqu'ils ne constituent qu'un élément d'accompagnement d'une toiture.

### **11.3. Matériaux**

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

### **11.4. Clôtures**

**Dans l'ensemble de la zone UB** (secteurs UB 1 et UBa compris):

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres.

**Dans la zone UB et les secteurs UB 1** (à l'exception du secteur UBa),

Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre. Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles ou de grillage. En aucun cas les murs pleins ne devront excéder une hauteur de 0.80 mètre. Ces dispositions pourront être modifiées pour des questions de visibilité.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

**Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**Dans la zone UB et les secteurs UB 1 (à l'exception du secteur UBa),**

La superficie des espaces verts ou plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain lorsqu'il ne reçoit pas d'installations ou de bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux ou d'équipements publics.

**Dans le secteur UBa,**

Tout espace non bâti devra être aménagé ou planté d'arbres ou d'arbustes d'essences régionales.

**Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Dans la zone UB et le secteur UBa (secteurs UB 1 exclus),**

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0.70.

**Dans les secteurs UB 1,**

Le C.O.S. applicable est égal à 0.50.

- 2.4. Dans le secteur AUe, les constructions à usage artisanal, de services, de commerces de gros, d'entrepôts commerciaux et d'activités *non polluantes compatibles avec le voisinage de l'habitat* ne pourront être autorisées qu'après restructuration préalable du parcellaire *par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions groupées ou d'association foncière urbaine et à condition* :
- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur ou sur une superficie minimale de 40 ares ou achève l'urbanisation de la zone;
  - En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'aménagement envisagé ne doit pas compromettre la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.
  - que le terrain soit contigu à une zone équipée ;
  - que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par les constructeurs ou les lotisseurs et
  - qu'ils soient réalisés selon un plan d'ensemble permettant une organisation et une desserte cohérente du secteur : ce secteur devra être desservi par son propre réseau de voirie comportant une seule entrée et une seule sortie débouchant sur la route départementale n°16 IV. Cet aménagement devra respecter les "Orientations d'aménagement relatives au secteur AUe" à savoir la réalisation à terme d'un bouclage interne de voirie empruntant les rue de l'artisanat et de l'Esp.
- 2.5. Dans le secteur AUe, est autorisé l'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal ou industriel existantes.
- 2.6. Dans le secteur AUe, les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements dans la limite d'un logement par établissement. Sauf si les règles de sécurité s'y opposent, ces logements feront partie intégrante du bâtiment d'exploitation.
- 2.7. Dans le secteur AUe, les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité ou incompatible avec le voisinage de l'habitat.

### **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**

##### **Dans le secteur AUe :**

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 devront respecter une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

Dans le respect des "Orientations d'aménagement relatives au secteur AUe", un bouclage devra être recherché et emprunter la rue de l'Esp (emplacement réservé n°12) et de l'artisanat.

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

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

#### **Dans le secteur AUe :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La largeur minimale d'un accès est fixé à 3.50 mètres.

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

### **4.1. Eau Potable**

#### **Dans le secteur AUe :**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **Dans le secteur AUe :**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumise à conditions.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

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

Néant.

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

Dans le secteur AUe :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de l'alignement de la voie 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.

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

Dans le secteur AUe :

- 7.1. **Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur AUe (UB, A):**  
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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. **Pour les propriétés limitrophes à l'intérieur du secteur AUe:** La  
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 4 mètres.
- 7.3. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 20 mètres par rapport à un espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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

### **Dans le secteur AUe :**

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments non contigus devra être au moins égale à 4 mètres.

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

### **Dans le secteur AUe :**

L'emprise au sol des constructions ou installations ne peut excéder les trois quarts de la superficie du terrain.

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

La hauteur des abris est limitée à 2.50 mètres.

### **Dans le secteur AUe :**

Sauf nécessités techniques, la hauteur totale des constructions ou installations de toute nature ne pourra excéder 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

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

### **Dans le secteur AUe :**

#### **11.1. Bâtiments**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

#### **11.2. Dépôts et stockage**

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.  
Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.3. Teintes, enseignes**

La teinte des façades devra être tirée du nuancier traditionnel; les teintes vives et le blanc ne pourront être utilisés qu'avec parcimonie à titre d'accompagnement accessoire.

Les enseignes et éléments de signalétique seront intégrés au projet architectural, sur la façade des bâtiments ou sur les murs opaques de clôtures.

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

**Dans le secteur AUe :**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

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

**Dans le secteur AUe :**

Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations seront être réalisées à partir d'essences locales.

Le traitement des interfaces devra respecter les "Orientations d'aménagement relatives au secteur AUe".

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

Le C.O.S. applicable au secteur AUe est égal à **0.70**.

### CHAPITRE III - ZONE A

Il s'agit de la zone agricole dite zone A ; elle comprend un secteur Aa et un secteur Ab. Le secteur Aa correspond à un secteur agricole sensible du fait de la présence d'un périmètre de captage des eaux.

Le secteur Ab correspond aux secteurs agricoles Ouest du ban, susceptibles de recevoir des établissements agricoles pouvant émettre des nuisances (en particulier olfactives).

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

- 1.1. Les constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2. 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 véhicules, et de déchets non liés à une activité agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs de pêche.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.6. Dans le secteur **Aa**, toutes constructions et occupations du sol à l'exception de celles visées à l'article A 2.1.

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

**Sont admis dans l'ensemble de la zone A (secteurs compris) :**

- 2.1. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.2. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance de services publics (eau potable, assainissement...) ou d'intérêt collectif et de transport et de distribution d'énergie électrique s'ils ne risquent pas de compromettre la protection et le captage des eaux destinées à la consommation humaine.
- 2.3. Les abris de pâture à condition qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand coté, que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> qu'ils soient démontables, sans fondation, qu'ils soient situés à plus de 300 mètres des sources de captage

d'eau et qu'ils ne risquent pas de compromettre la protection et le captage des eaux destinées à la consommation humaine.

**2.4** Les constructions, installations et travaux prévus en emplacements réservés.

**Sont admis dans la zone A à l'exception du secteur Aa :**

**2.5.** les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole à condition que ces constructions ou installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions végétales ou animales, ou des stockages ou à la commercialisation des produits de l'exploitations ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale une surface minimum d'installation et demi (1.5 SMI) et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone,
- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure, et qu'elles ne comprennent pas plus de 2 logements d'une surface hors œuvre nette cumulée inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la zone A (excepté le secteur Ab) n'est constructible qu'au-delà de 150 mètre par rapport aux zones U et AU quelle que soit la production pour toute nouvelle construction. Dans cette zone sont admises les adjonctions et les extensions des bâtiments des exploitations déjà en place.

Le secteur Ab n'est constructible qu'au delà des distances suivantes par rapport aux zones U et AU ;

- pour les nouveaux bâtiments d'élevage, ou autres bâtiments de production végétale ou les nouvelles sorties d'exploitation comprenant de telles implantations : une distance minimale de 300 mètres des limites des zones U et AU devra être respectée;
- les adjonctions et les extensions des exploitations déjà en place sont admises-

**2.6.** Les occupations et utilisations du sol liées au cimetière.

**Article A3 : 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 caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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

En matière d'eau potable les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

En l'absence d'un réseau général d'assainissement aboutissant à une station d'épuration, existant au droit de la propriété, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Toutefois, dans l'hypothèse d'un raccordement possible à un réseau général d'assainissement aboutissant à une station d'épuration, cet assainissement ne pourra être envisagé que sous réserve de convention passée avec la commune, (convention définissant les modalités de ce raccordement).

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

Une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions agricoles admissibles de 40 ares est exigée.

De plus, dans le cas de l'édification d'une maison d'habitation, la superficie minimale des terrains d'assiette est fixée à 70 ares: cette surface pourra comprendre le terrain d'assiette recevant le bâtiment 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 6 mètres de l'alignement des voies sauf contraintes liées à la topographie des lieux.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport, et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport à la bordure de toutes les voies.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite 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 4 mètres.
- 7.2. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 20 mètres par rapport à un espace boisé classé au titre de l'article L 130-I du code de l'urbanisme.
- 7.4. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
- 7.5. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

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

L'emprise au sol des abris de pâture ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup>.

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

- 10.1. La hauteur en tout point du faitage ne pourra dépasser 12 mètres par rapport au terrain naturel sauf nécessités de dépassement de cette hauteur pour des motifs d'ordre technique.
- 10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.3. La hauteur des abris ne pourra dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

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

La localisation et l'implantation des constructions devront se faire de façon harmonieuse dans le site.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter *une unité pour former un corps de ferme cohérent* adapté aux sites et aux paysages environnants.

### Bâtiment d'habitation

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

### Bâtiments d'exploitation ou autres

Les bâtiments d'exploitation devront être en harmonie avec les constructions à usage d'habitation. Les matériaux et leur teinte seront en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Les extensions limitées de bâtiments existants devront par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et s'identifier à l'aspect général de la construction initiale ou devront contribuer à l'amélioration de cet aspect.

## **Article A 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 des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole un projet de plantations à base d'arbres à haute tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues sera exigé. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage et de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

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

## CHAPITRE IV - ZONE N

Il s'agit de la zone naturelle dite zone N ; Elle comprend un secteur Nb correspondant à un secteur naturel aménagé en espace de loisirs et de sports (golf notamment).

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

- 1.1. Les constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel et forestier de la zone et à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Sont admis :

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à la découverte et à l'exploitation de la forêt et de la nature.
- 2.2. L'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas de création de logements.
- 2.3. Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics linéaires ou d'infrastructure, la protection contre les inondations ou l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec la préservation du caractère naturel de la zone.
- 2.4. Dans le secteur Nb, est autorisé l'extension des bâtiments de restauration et d'hébergement existants à condition qu'elle soit liée à l'exploitation du terrain de golf et dans la limite d'un total de 900 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.
- 2.5. Dans le secteur Nb, est autorisé l'extension d'un bâtiment annexe existant destiné à la remise des matériels des joueurs ou à l'entretien du terrain de golf dans la limite d'un total de 300 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.
- 2.6. Dans le secteur Nb, des équipements sanitaires ou abris anti-foudre, d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, sont autorisés à condition qu'ils ne risquent pas de compromettre la protection et le captage des eaux destinées à la consommation humaine.
- 2.7. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration:
  - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
  - L'édification de clôture,
  - Tout défrichement d'un espace boisé non classé

- Les aires de jeux et sports ouvertes au public.
  - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**.
- 2.8. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance de services publics ou d'intérêt collectif ou les ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique.
- 2.9. Les abris de chasse à raison d'un abri par lot de chasse.

### **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 caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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

En matière d'eau potable les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

En l'absence d'un réseau général d'assainissement aboutissant à une station d'épuration, existant au droit de la propriété, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Toutefois, dans l'hypothèse d'un raccordement possible à un réseau général d'assainissement aboutissant à une station d'épuration, cet assainissement ne pourra être envisagé que sous réserve de convention passée avec la commune (convention définissant les modalités de ce raccordement).

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

Dans les zones d'assainissement non collectif une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions admissibles pourra être exigée lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

## **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 6 mètres de l'alignement des voies, sauf contraintes liées à la topographie des lieux.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport, et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport à la bordure de toutes les voies.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite 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 4 mètres.
- 7.2. Dans le secteur Nb, l'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 20 mètres par rapport à un espace boisé classé au titre de l'article L 130-I du code de l'urbanisme.
- 7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.
- 7.4. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

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

L'emprise au sol des abris de chasse ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nb, l'emprise au sol des équipements sanitaires ou abris anti-foudre, ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup>.

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

- 10.1.** Sauf dans le secteur Nb, La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.
- 10.2.** Dans le secteur Nb, le nombre de niveaux qu'elle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total, y compris les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1.50 mètre.
- 10.3.** Dans le secteur Nb, la hauteur au faîtage est limitée à 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.4.** La hauteur des abris de chasse ne pourra dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

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

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

## **Article N 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 devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

## **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 plan de zonage conformément à la légende "espaces boisés à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 1 à N 13 du règlement.

**ANNEXES**

## ANNEXES

REGLES GENERALES D'URBANISME .....	30
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.) .....	32
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	33
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL .....	34
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	35
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	37
SERVITUDE DE COUR COMMUNE.....	38

## **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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.)**

### **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.

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.

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- logements <sup>1</sup> :	chambres individuelles	: 1 pl/chambre
	studios et 2 pièces	: 1,5 pl/logement
	3 pièces et plus	: 2 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. <sup>2</sup> minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m <sup>2</sup>		: 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
- marchés		: 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux		: 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts :		10 % S.H.O.N.
- cliniques		: 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux		: 40 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants		: 60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles		: 2 pl/10 personnes
- salles de réunions		: 2 pl/10 personnes
- cultes		: 1 pl/15 personnes
- stades :	entraînement	: 10 % emprise
	spectacles	: 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires		: 100 % emprise
- enseignement :	primaire (2 roues)	: 1 m <sup>2</sup> /2 élèves
	secondaire	
	supérieur	: 1 pl/7 élèves

<sup>1</sup> Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

<sup>2</sup> S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

## 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.



