

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

*Modification n°2
Modification simplifiée*

Burnhaupt-le-Bas



3. Règlement

**MODIFICATION N°2
MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
du

Le Maire



Août 2014

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I - ZONE UA	7
CHAPITRE II - ZONE UB.....	15
CHAPITRE III - ZONE UE.....	23
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	31
CHAPITRE I - ZONE NA.....	31
CHAPITRE II - ZONE NC.....	41
CHAPITRE III - ZONE ND	47
ANNEXES.....	51
ANNEXE I : 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.....	52
ANNEXE II : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	54
ANNEXE III : NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT ET GARAGES	55
ANNEXE IV : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER.....	56
ANNEXE V : NOTION D'EXTENSION MESUREE	57
ANNEXE VI : ARTICLE 130 I DU CODE DE L'URBANISME.....	61
ANNEXE VII : SERVITUDE DE COUR COMMUNE	63

Les modifications apparaissent en ***caractères italiques gras*** et en ~~caractères~~
barrés

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme

Articles

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BURNHAUPT-LE-BAS** délimité sur le plan de zonage conformément à la légende "limite territoriale du P.O.S."

2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1.** Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 16 juin 1983. S'y des 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 qui demeurent applicables et dont le texte est reproduit à l'annexe I du présent règlement.
- 2.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes joint au dossier du P.O.S. s'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

- 3.1.** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II, comprennent :
- la zone **UA**,
 - la zone **UB** qui comprend le secteur **UBa**,
 - la zone **UE** qui comprend le secteur **UEa**.

3.2. Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre III, comprennent :

- la "zone **NA**" d'urbanisation future comprenant les secteurs **NAa, NAb, NAc, NAe, NAI, NA2** et **NA3**.
- la "zone **NC**" de richesses naturelles qui comprend les secteurs **NCa, NCb,** et **NCC**.
- la "zone **ND**" protégée en raison de son intérêt écologique et paysager.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Pour des raisons techniques, les espaces boisés classés liés à un cours d'eau ont été matérialisés graphiquement dans le lit des rivières. A la lecture du plan de zonage, la protection de ces espaces s'établit sur une largeur de 4 mètres de part et d'autre des rives.

6 - REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan d'Occupation des Sols sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat correspondant au centre ancien comprenant des constructions à usage agricole, de commerce, de service et d'équipements collectifs.

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

Articles

UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- I.1.** Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et correspondant au caractère de la zone.
- I.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions du paragraphe **UA II.4.** :
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UA.**
- I.3.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre dans un délai maximum de 2 ans nonobstant les dispositions des articles **UA 3** à **UA 15**, 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.
- I.4.** Tout projet de démolition de tout ou partie d'un immeuble devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- I.5.** les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.

UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1.** Toutes occupations et utilisation du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 2.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - 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 vieux véhicules, de déchets ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe **UA 1.2.**
- 2.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 2.5.** La création d'exploitations agricoles soumises à déclaration ou autorisation au titre de la législation sur les installations classées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. **Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.**

3.2. Voirie

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

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

3.3. Cheminements

Les cheminements figurants sur le plan de zonage conformément à la légende "cheminement piétonnier existant à conserver" doivent être conservés.

UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression aux caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. 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.

4.2.2. Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

4.3 Electricité et Télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

- 6.1.** Le long des sections de voie soumises, conformément au plan de zonage, à des règles architecturales particulières, les constructions devront être implantées dans un intervalle compris entre 0 et 4 mètres de l'alignement des voies. Le long des autres voies, les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.
- 6.2.** Concernant les terrains ayant déjà un bâtiment principal en 1^{ère} position, les constructions en 2^{ème} position sont admises nonobstant les dispositions de l'article **6.1.**

UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 3 mètres.
- 7.2.** En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles des fonds de propriété ne pourront être bâties sur plus de la moitié de leur longueur. **En outre, la hauteur des constructions sur limite séparative est limitée à 5 mètres.**
- Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.3.** Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour lesquelles l'implantation sur limite séparative est interdite, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 6 mètres.
- 7.4.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

UA 9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2.** Nonobstant les dispositions du paragraphe **9.1.**, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau de la chaussée.

Toutefois, le nombre de niveaux fixé ci-dessus peut être porté à QUATRE (2 niveaux droit et 2 niveaux sous combles) dans le cadre d'opérations de restauration ou d'aménagement de combles à usage d'habitations.

- 10.2.** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4.** Sur les sections de voie soumises, conformément aux plans de zonage, à des règles architecturales particulières, la hauteur à l'égout du toit des bâtiments à édifier en première position ne pourra être inférieure à 6 mètres.

UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect aux formes simples compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les façades seront crépies.

Exclusivement le long des sections de voie soumises à des règles architecturales particulières, conformément au plan de zonage, les ouvertures seront munies d'encadrements vrais ou simulés et accompagnées de volets battants.

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

La longueur totale maximum **des corps principaux des bâtiments à usage d'habitation** est limitée à 16 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réaménagement, réhabilitation, restauration ou réfection d'un bâtiment existant **et aux bâtiments publics et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le paysage naturel et urbain environnant. Il est interdit d'utiliser des teintes trop agressives. Les couleurs blanche et blanc cassé sont proscrites.

11.3. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites.

Les pentes des toitures ne pourront pas être inférieures à 40° sauf pour les annexes des constructions à usage d'habitation. Les tuiles auront des teintes bruns-rouges.

Sur les sections de voie soumises, conformément aux plans de zonage, à des règles architecturales particulières, l'axe du faîtage des bâtiments à construire devra être perpendiculaire à l'axe de la voirie principale.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront pas excéder 1,80 mètre. Elles seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder 2 mètres. **Elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.**

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

UA 12 : STATIONNEMENT

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe III est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de **50 mètres** du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

La moitié au moins de la superficie des aires de stationnement devra être traitée en parking végétalisé.

UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes de type feuillus. Dans tous les cas, les espaces plantés devront couvrir une superficie au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

UA 15 : DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat caractérisée par un tissu urbain aéré. Il comprend le secteur **UBa** réservé à des équipements de sport et de loisirs.

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

Articles

UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- I.1.** Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et correspondant au caractère de la zone.
- I.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - l'édification et la transformation de clôtures ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UB**.
- I.3.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre dans un délai maximum de 2 ans nonobstant les dispositions des articles **UB 3** à **UB 15**, 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.
- I.4.** Tout projet de démolition de tout ou partie d'un immeuble d'habitation devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- I.5.** Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.

Dans le secteur **UBa**

- I.6.** Toutes constructions ou installations liées à des équipements à usage sportifs ou de loisirs.
- I.7.** Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général notamment la réalisation de l'emplacement réservé n°16 (caserne de pompiers).

UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. Toutes occupations et utilisation du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 2.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - 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 vieux véhicules, de déchets ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe **UB 1.2.**
- 2.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 2.5. La création d'exploitations agricoles.
- 2.6. Les constructions et plantations dans la Zone Non *Ædificandi* conformément à la légende du plan de zonage "Zone Non *Ædificandi*".

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. **Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.**

3.2. Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. La longueur des voies en impasse est limitée à 100 mètres.

3.3. Cheminements

Les cheminements figurants sur le plan de zonage conformément à la légende "cheminement piétonnier existant à conserver" doivent être conservés.

UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression aux caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. 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.

4.2.2 Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

4.3 Électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour recevoir une maison d'habitation comprenant un seul logement, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 450 mètres carrés. Pour une construction comprenant 2 logements (maison jumelée) ou plus, le terrain doit présenter une superficie au moins égale à 700 mètres carrés.

UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2. ***Toutefois, les abris pour véhicules non clos du type carport pourront être édifiés à l'alignement de la voie en supplément des places de stationnement non closes exigées lors de la construction.***
- 6.3. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement, groupe d'habitations ou après restructuration parcellaire par voie de remembrement.

UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions peuvent s'implanter soit sur limites séparatives soit en observant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment à construire sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.2. ***La longueur d'adossement cumulée sur chaque limite séparative ne pourra excéder une longueur maximale de 10 mètres.***
- 7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser la longueur sur limite séparative.
- 7.4. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour lesquelles l'implantation sur limite séparative est interdite, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 6 mètres.

- 7.5. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs UBa

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins d'un mètre du terrain naturel. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres.
- 10.2. La hauteur sur limites des constructions est limitée à 2,50 mètres.
- 10.3. Les dimensions indiquées à l'article 10.2 pourront être dépassées :
- si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important sans toutefois pouvoir en dépasser la hauteur sur limite séparative.
 - dans le cas d'un projet architectural commun sans toutefois dépasser une hauteur totale de 4 mètres.

Dans les secteurs UBa

- 10.4. La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

La longueur totale maximum **des corps principaux des bâtiments à usage d'habitation** est limitée à 16 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réaménagement, réhabilitation, restauration ou réfection d'un bâtiment existant **et aux bâtiments publics et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le paysage naturel et urbain environnant. Il est interdit d'utiliser des teintes trop agressives. Les couleurs blanche et blanc cassé sont proscrites.

11.3. Clôtures

- Clôtures sur rue

. Mur plein :

Elles pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

. Autres :

Elles pourront être constituées d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre. Les clôtures constituées par un grillage ou une haie vive devront être accompagnées d'une bordurette marquant les limites entre l'espace public et l'espace privé. Elles auront une hauteur maximum de 1,50 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre. Elles auront une hauteur maximum de 1,50 mètre.

11.4. Remblais

La pente des remblais, destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 25%.

UB 12 : STATIONNEMENT

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe III est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour les maisons individuelles, une des deux places de stationnement exigée devra être non close.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de **50 mètres** du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

La moitié au moins de la superficie des aires de stationnement devra être traitée en parking végétalisé.

UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain. Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes de type feuillus.

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction excepté les aires utilisées pour le stationnement et la circulation des véhicules devront être traités en jardin d'agrément et plantés.

- 13.2.** Pour toute opération de groupe d'habitations, de lotissements ou d'A.F.U. portant sur au moins 5000 m² ou comportant 10 lots et plus, une superficie plantée au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération devra être aménagée en un ou plusieurs endroits. Ces aires pourront être affectées aux jeux et au repos mais pourront également servir, le cas échéant, d'accès à différents lots.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

UB 15 : DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III - ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, artisanales et de services non polluantes. Elle comprend le secteur **UEa** réservé à l'accueil d'équipements, installations et constructions destinés au stockage de céréales.

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

UE I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- I.1.** Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone **UE** et du secteur **UEa**, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- I.2.** Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par établissement, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'elles soient édifiées à proximité des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou intégrées aux bâtiments d'activités.
- I.3.** Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs et d'occasions, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités admises.
- I.4.** L'édification et la transformation de clôtures compatibles avec le caractère de la zone.
- I.5.** La reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles **UE 3** à **UE 13**, l'agrandissement ou la transformation des établissements existants, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général et à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- I.6.** les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.

- 1.7. Dans le secteur **UEa**, sont également autorisés la restauration, l'extension limitée de la maison d'habitation présente, sans création de nouveau logement, ainsi que l'agrandissement des bâtiments d'activité existants.

UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article **UE 1**.
- 2.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de déchets ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article **UE 1.3**.
- 2.3. La création d'exploitations agricoles.
- 2.4. L'ouverture de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 2.5. Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- 2.6. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux de la nappe phréatique et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines.
- 2.7. Dans le secteur **UEa**, le stockage de céréales au-delà du seuil de 15000 m³.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

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

UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. 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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la RD 466 à 10 mètres de l'alignement des voies de desserte interne.

UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 5 mètres.

En outre, les constructions doivent être édifiées à une distance supérieure ou égale à 25 mètres de la zone **U**.

UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **UE 6, 7, 8, 12 et 13**.

UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sur une profondeur de 25 à 40 mètres de l'axe de la RD 466 et sur une profondeur de 25 mètres par rapport aux limites de la zone NC, la hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres par rapport au sol naturel. Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

- 10.2.** La hauteur des constructions ou installations est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (limite supérieure de l'acrotère, faîtage).
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4.** Dans le secteur **UEa**, nonobstant l'article **10.1.**, les séchoirs et les silos pourront atteindre la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S..

UE II : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments

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

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux, compatible avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration à l'environnement. L'unité d'architecture, de trame et de percements sera tout particulièrement étudiée lorsque sera projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les extensions seront construites dans les mêmes matériaux que ceux utilisés en première tranche.

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit 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.

Aucun stockage n'est autorisé entre l'alignement des constructions et la voie publique.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures bordant les espaces publics doivent être en grillage rigide à mailles rectangulaires et d'une hauteur maximum de 2 mètres. Un traitement minéral est imposé afin d'incorporer la boîte aux lettres et les coffrets E.D.F-G.D.F.. Les portails d'accès seront métalliques et de forme simple.

Les clôtures sur limites séparatives d'une hauteur maximum de 2 mètres seront constituées d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie.

~~11.4. Enseignes~~

~~Les enseignes devront être intégrées sur la façade du bâtiment à édifier et non en surélévation.~~

UE 12 : STATIONNEMENT

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe III est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la parcelle. Les parkings devront être implantés latéralement par rapport au bâtiment principal.

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.~~

UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées d'arbres choisis parmi les essences locales, fruitières ou feuillues et engazonnées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 15% de la surface de la parcelle.
- 13.2.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.
- 13.3.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

UE 15 : DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation, mais non urbanisable dans le cadre du présent P.O.S., à l'exception des secteurs **NAa**, **NAb** (à dominante d'habitat), **NAc** (réservé à l'aire de l'autoroute) et **NAe** (à dominante d'activités) destinés à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement, A.F.U. ou groupe d'habitations.

La zone **NA** "stricte" non urbanisable dans le cadre du présent P.O.S. correspond aux zones suivantes ;

- **NA1** destinée à de l'habitat, du commerce, des services et des équipements dans un souci de mixité des fonctions.
- **NA2** réservée à de l'activité.
- **NA3** correspondant à un site d'activités d'intérêt départemental dont l'aménagement devra permettre d'assurer une bonne articulation avec la zone de loisirs qui pourra être développée dans son prolongement.

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

NA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **NA** ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **NA**.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général, notamment ceux inscrits en emplacements réservés.
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

Dans ce cas, les règles définies aux articles **UB 3** à **UB 15** sont alors applicables.

1.2. Dans les secteurs **NAa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UB** réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition :

- que chaque opération porte sur une superficie minimale de 0,5 hectare ou sur l'ensemble du secteur restant à aménager ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et une articulation avec les zones avoisinantes.

S'agissant du secteur **NAa** Kleinfeld, son aménagement comprendra trois accès carrossables distincts.

Dans ce cas, les règles définies aux articles **UB 3**, **UB 4**, **NA 5** et de **UB 6** à **UB 12**, **NA 13**, **UB 14** et **UB 15** sont alors applicables.

1.3. Dans les secteurs **NAb**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UB** réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition :

- que l'aménagement porte sur l'intégralité du secteur et qu'aucune desserte ne se fasse directement à partir de la RD 466 pour le secteur contigu à cette voie ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et une articulation avec les zones avoisinantes.
- qu'aucune construction et plantation ne soient réalisées dans la Zone Non \mathcal{E} dificandi prévue à cet effet conformément à la légende du plan de zonage "Zone Non \mathcal{E} dificandi".

Dans ce cas, les règles définies aux articles **NA 3** à **NA 15** sont alors applicables.

- 1.4.** Dans le secteur **NAc**, les équipements d'hébergement touristique ainsi que les constructions et installations liées à l'aire de service de l'autoroute à condition que l'opération soit réalisée dans le cadre d'un plan d'ensemble garantissant l'aménagement cohérent de la totalité de l'aire de service ainsi que l'intégration dans le site et le paysage.

Dans ce cas les règles définies aux articles **NA 3** à **NA 15** sont alors applicables.

- 1.5.** Dans les secteurs **NAe**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UE** réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les activités s'intègrent au site et au paysage environnant et ne compromettent pas la qualité des eaux souterraines ;
- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent du secteur et son articulation avec les zones voisines.

Dans ce cas, les règles définies aux articles **UE 3** à **UE 15** sont alors applicables.

NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **NA 1** ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. **Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.**

3.2. Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Sauf dans le secteur **NAc**, la longueur des voies en impasse est limitée à 100 mètres.

Dans les secteurs **NAb**, une partie de la voirie de desserte interne à l'opération devra être parallèle à la RD 103 conformément aux principes énoncés dans l'étude paysagère jointe en annexe 4.5. au présent dossier.

NA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression aux caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. 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.

4.2.2. Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En outre, dans le secteur **NAc**, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3 Électricité et Télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

NA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs NAa et NAb :

Pour recevoir une maison d'habitation comprenant un seul logement, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 450 mètres carrés. Pour une construction comprenant 2 logements (maison jumelée) ou plus, le terrain doit présenter une superficie au moins égale à 700 mètres carrés.

Dans le secteur NAc :

Néant.

NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs NAb :

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la RD 103.
- 6.2.** Les constructions devront être implantées à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies de desserte internes à l'opération.

Dans le secteur NAc :

- 6.3.** Les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs NAb :

- 7.1.** Les constructions peuvent s'implanter soit sur limites séparatives soit en observant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment à construire sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.2.** La longueur d'adossement sur les limites séparatives ne pourra excéder 10 mètres.

- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser la longueur sur limite séparative.
- 7.4.** Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour lesquelles l'implantation sur limite séparative est interdite, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 6 mètres.

Dans le secteur NAc :

- 7.5.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

NA 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs NAb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

Dans le secteur NAc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la totalité de l'aire.

NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs NAb :

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins d'un mètre du terrain naturel. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres.
- 10.2.** La hauteur sur limites des constructions est limitée à 2,50 mètres.
- 10.3.** Les dimensions indiquées à l'article 10.2 pourront être dépassées :
- si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important sans toutefois pouvoir en dépasser la hauteur sur limite séparative ;
 - dans le cas d'un projet architectural commun sans toutefois dépasser une hauteur totale de 4 mètres.

Dans le secteur NAc :

Au faite du toit, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

NA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

Dans les secteurs **NAb**, la longueur totale maximum des bâtiments est limitée à 16 mètres.

11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le paysage naturel et urbain environnant. Il est interdit d'utiliser des teintes trop agressives. Les couleurs blanche et blanc cassé sont proscrites.

11.3. Clôtures

- Clôtures sur rue

. Mur plein :

Elles pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

. Autres :

Elles pourront être constituées d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre. Les clôtures constituées par un grillage ou une haie vive devront être accompagnées d'une bordurette marquant les limites entre l'espace public et l'espace privé. Elles auront une hauteur maximum de 1,50 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre. Dans les secteurs **NAb**, elles auront une hauteur maximum de 1,50 mètre. Cette hauteur maximum est portée à 2 mètres dans le secteur **NAc**.

11.4. Remblais

La pente des remblais, destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 25%.

Dans les secteurs NAb :

11.5. Toitures

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans d'une pente minimale d'au moins 40°. Les lignes de faîtage des constructions bordant directement la RD 103 seront parallèles à celle-ci conformément aux principes énoncés dans l'étude paysagère jointe au présent dossier.

NA 12 : STATIONNEMENT

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe III est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour les maisons individuelles, une des deux places de stationnement exigée devra être non close.

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

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.~~

La moitié au moins de la superficie des aires de stationnement devra être traitée en parking végétalisé.

NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

Dans les secteurs NAb et NAa :

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain. Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes de type feuillus.

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction exceptées les aires utilisées pour le stationnement et la circulation des véhicules devront être traités en jardin d'agrément et plantés.

- 13.2.** Pour toute opération de groupe d'habitations, de lotissements ou d'A.F.U. portant sur au moins 5000 m² ou comportant 10 lots et plus, une superficie plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération devra être aménagée en un ou plusieurs endroits. Ces aires pourront être affectées aux jeux et au repos mais pourront également servir, le cas échéant, d'accès à différents lots.

13.3. Dans le secteur NAc :

Les aires de stationnement devront être végétalisées à base d'essences locales fruitières ou feuillues.

Les espaces libres non utilisés pour le stationnement et la circulation devront être traités en espace vert.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

NA 15 : DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE NC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres et du sous-sol.

Cette zone comprend :

- le secteur **NCa** affecté à l'activité horticole,
- le secteur **NCb** inconstructible,
- le secteur **NCc** réservé à l'aménagement d'un étang,

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

NC I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I.1. Dans l'ensemble de la zone *y compris dans les secteurs NCa, NCb, NCc* :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini à l'annexe V du présent règlement s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre dans un délai maximum de 2 ans nonobstant les dispositions des articles **NC 3** à **NC 13** sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **NC** ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **NC** ;
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général notamment ceux inscrits en emplacements réservés.

- I.2.** Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs **NCa**, **NCb**, et **NCc**, les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi que deux constructions à usage d'habitation par exploitation d'élevage du type GAEC et une seule construction dans les autres cas, ne pouvant comprendre chacune qu'un seul logement au maximum, 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 nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
 - au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
 - à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar, bâtiment agricole seul ou abri de pâture ;
 - à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation.
 - que les constructions à usage d'habitation, avec une emprise au sol maximum de 150 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure.
- I.3.** Dans le secteur **NCa**, les affouillements, installations et occupations du sol nécessaires à l'activité horticole.
- I.4.** Dans le secteur **NCc**, la réalisation d'un bâtiment lié à l'étang de pêche à condition que son emprise n'excède pas 50 m².
- I.5.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **NC 1**.

Toute construction et tout remblaiement dans la zone inondable de la Doller matérialisée sur le plan de zonage conformément à la légende "zone inondable".

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NC 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

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

3.3. Cheminements

Les cheminements figurants sur le plan de zonage conformément à la légende "cheminement piétonnier existant à conserver" doivent être conservés.

NC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions de la réglementation en vigueur sont applicables.

NC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain d'accueil d'une sortie d'exploitation devra présenter une surface d'au moins 50 ares.

NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions, à l'exception de celles figurant à l'article **6.2**, doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de la RD 466 et 5 mètres de l'alignement des chemins ruraux.

6.2. Les extensions mesurées, l'agrandissement des constructions existantes et l'adjonction de volumes bâtis à proximité directe de bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S., les constructions abritant des installations nécessaires à l'irrigation agricole si leur emprise n'est pas supérieure à 6 m² ainsi que les constructions dans les secteurs **NCa**, **NCc** et l'emplacement réservé n°17 (cimetière) doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

NC 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- 7.2.** La distance des constructions par rapport aux limites de la zone **ND** doit être au moins égale à 35 mètres.

NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres mais inférieure à 25 mètres.

La distance entre deux maisons d'habitation sur une même exploitation ne pourra être supérieure à 10 mètres.

NC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **NC 6, 7, 8 et 12.**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole ne pourra dépasser 150 m².

NC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation. et les bâtiments à usage d'habitation
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

NC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments

La(les) maison(s) d'habitation(s) devra(ont) être édifiée(s) à proximité des bâtiments d'exploitation ou y être physiquement intégrée(s) ou reliée(s) dans le cadre d'un projet architectural commun afin de présenter une unité d'aspect pour former un corps de ferme cohérent.

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants des sites et des paysages. Dans tous les cas, par le choix des matériaux, des couleurs, l'orientation des volumes, et le traitement des abords et aires de stockage, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le paysage.

Les abris de pâture devront comporter un traitement extérieur des façades en bois et une toiture couverte de tuile ou bardeaux de bois.

11.2. Matériaux

Tout emploi à l'extérieur de matériaux translucides de couleur vive est interdit. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3. Toitures

Bâtiments d'exploitation principal

Ils devront avoir une toiture à 2 pans. La pente de la toiture sera comprise entre 15 et 30 degrés.

Maison d'habitation

Elle devra avoir une toiture à 2 pans, d'une pente comprise entre 30 et 50 degrés, couverte de tuiles de couleur rouge nature ou nuancée.

NC 12 : 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.

NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet d'implantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences locales sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

NC 15 : DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III - ZONE ND

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère boisé, de son intérêt écologique et de la qualité des sites et des paysages et comportant un ancien moulin ayant accueilli une mini centrale électrique. Cette zone est également concernée par la zone inondable de la Doller, interdisant toute construction et tout remblaiement.

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

ND I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans l'ensemble de la zone **ND** :

- l'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature dans le sens défini à l'annexe V du présent règlement s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. est autorisé.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre dans un délai maximum de 2 ans nonobstant les dispositions des articles **ND 3** à **ND 13** sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **ND** ;
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable ;

ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **ND I**.

Toute construction et tout remblaiement dans la zone inondable de la Doller matérialisée sur le plan de zonage conformément à la légende "zone inondable".

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ND 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

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

ND 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions de la réglementation en vigueur sont applicables.

ND 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies.

ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ND 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **ND 6, 7, 8 et 12.**

ND 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ND 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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 et présenter un aspect suffisant de finition.

ND 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'aménagement, 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.

ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **ND 3 à ND 13.**

ND 15 : DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXES

**ANNEXE I : 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**

ANNEXE II : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

**ANNEXE III : NORMES MINIMALES DE STATIONNE-
MENT**

ANNEXE IV : SURFACE DE PLANCHER

ANNEXE V : NOTION D'EXTENSION MESURE

**ANNEXE VI : ARTICLE L 130-I DU CODE DE L'URBA-
NISATION
(ESPACES BOISES CLASSES)**

ANNEXE VII : SERVITUDE DE COUR COMMUNE

ANNEXE I :
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

R III-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.

R III-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.

R III-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) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- b) à 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 création de logements locatifs financés avec 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 logements locatifs financés avec 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.

R III-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.

R III-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 de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées 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.

R III-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, 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.

ANNEXE II :
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Article 682

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.

ANNEXE III : NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹ ET GARAGES

Les places de stationnement devront présenter une largeur minimale de 2,50 mètres, une longueur minimale de 5 mètres, hors garage en surface et hors places handicapés.

- logements : chambres individuelles	:	1 pl/ chambre
studios et 2 pièces	:	2 pl/logement+1 garage ou 1 place en extérieur supplémentaire
3 à 4 pièces	:	2 pl/logement+1 garage ou 1 place en extérieur supplémentaire
5 pièces et plus	:	3 pl/logement+2 garages ou 2 places en extérieurs supplémentaires

Pour les immeubles collectifs, il devra être réalisé en plus 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements pour l'accueil extérieur des visiteurs ainsi qu'un local facilement accessible destiné au stationnement des 2 roues (minimum 1 m² par logement).

- maisons individuelles ou habitat individuel groupé	:	2 pl/logement en surface hors garage+1 garage ou 1 place en extérieur supplémentaire
- foyer de personnes âgées	:	3 pl/10 chambres + personnel
- commerces isolés	:	60% de la S.P. ² minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m ²	:	100 % de la S.P. + places de livraison (100 m ² minimum)+places réservées au personnel (1 place pour 2 employés)
- marchés	:	60 % de la S.P. + places destinées aux véhicules des commerçants
- bureaux	:	60 % de la S.P. (minimum 3 places)
- ateliers, dépôts	:	10 % de la S.P.
- cliniques et cabinets médicaux	:	60 % de la S.P. avec un minimum de 3 places ³
- hôpitaux	:	40 % de la S.P. ³
- hôtels, restaurants	:	100 % de la S.P. ³
- salles de spectacles	:	2pl/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 ³
- enseignement : primaire (2 roues)	:	1 m ² /2 élèves ³
secondaire	:	
supérieur	:	1 pl/7 élèves ³

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

² S.P. Surface de Plancher

³ A ces normes se rajoutent les places réservées au personnel.

ANNEXE IV : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

ANNEXE V : NOTION D'EXTENSION MESUREE

Cette notion est appelée à jouer un rôle important par la fréquence des cas dans lesquels elle peut trouver à s'appliquer et l'intérêt qu'elle présente pour assouplir la règle d'urbanisme. Il convient donc de donner un contour juridique convenable au contenu intuitif que chacun pressent.

I. DEFINITIONS

Cette notion s'applique aux bâtiments existants et appelle deux définitions.

a) Notion "d'extension"

Il s'agit à la fois :

- d'extension horizontale
- de sur-élévation
- de transformation de S.H.O. brute en S.H.O. nette.

Ces concepts sont clairs.

b) Notion de "mesure"

Elle est plus subtile.

Ajouter 30 m² à un bâtiment de 1000 m² n'est pas la même chose qu'ajouter 30 m² à un bâtiment de 30 m². Dans le second cas, il s'agit d'un doublement. Est-ce une extension mesurée ?

On peut aussi apprécier la "mesure" par rapport au terrain ; étendre un bâtiment implanté sur un terrain de 300 m² n'a pas le même sens qu'étendre le même bâtiment implanté sur un terrain de 3 hectares.

On peut aussi apprécier la notion par rapport au site urbain. L'extension d'un bâtiment n'a pas la même portée dans le chaos d'une banlieue et dans un quartier très soigné, policé... ou dans un lotissement.

Il faut donc apprécier la "mesure" vis-à-vis d'au moins trois critères.

L'habitabilité

L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement. S'il est individuel, l'appréciation est assez facile. La notion peut aussi concerner des bâtiments recevant des activités, l'extension doit permettre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

Le terrain

Plus le terrain est grand, moins la notion doit être appréciée restrictivement.

Le site

Plus le site est sensible et surveillé - ou plus exactement à surveiller - plus il convient d'être vigilant dans l'étendue mais surtout dans les modalités de l'extension.

Ces trois critères peuvent encadrer la pratique et l'utilisation de la notion. Mais il faut dire d'abord qu'il n'est pas souhaitable d'enfermer la dimension de l'extension dans une proportion chiffrée (en valeur absolue ou en pourcentage) afin d'éviter d'être lié par une norme qu'il faudra certainement transgresser à l'application.

2. LES EXTENSIONS MESUREES ET LES REGLES D'OCCUPATION DU SOL

La notion d'extension mesurée ne pose de problème - et n'a de raison d'être - qu'en raison des règles d'occupation du sol qui peuvent faire obstacle aux extensions.
Il faut donc confronter la notion à ces règles.

2.1. Les extensions mesurées et les règles générales d'urbanisme (R.N.U.)

a) les règles générales d'urbanisme **peuvent interdire toute construction** (règle de recul. art. R 111-5 et R 111-6). Dans les espaces ainsi inconstructibles, les bâtiments existants peuvent-ils être étendus ?

La réponse de principe doit être négative. Concrètement, on peut certainement trouver des raisons qui justifient les exceptions.

b) **les autres règles qui permettent de fonder des interdictions absolues de construire** ne devraient pas servir à interdire les extensions mesurées (c'est le principe inverse du précédent) sauf si sur des édifices très petits se greffent une extension qui en fait une maison, qui justifiera une autre maison, etc...

c) quant **aux règles diverses qui commandent l'implantation**, elles doivent être respectées et elles n'empêchent une extension mesurée que sur les petits terrains. C'est le respect dû aux voisins. Elles peuvent cependant faire l'objet de dérogations (article R 111-20).

2.2. Les extensions mesurées et les dispositions du P.O.S.

Le problème se présente dans deux hypothèses :

- lorsque le bâtiment est dans une zone inconstructible
- lorsque le bâtiment, étant dans une zone constructible, est situé sur un terrain trop petit ou sur un terrain (petit ou non) que les règles d'urbanisme empêchent de construire plus.

Dans chacune de ces hypothèses, il convient d'apprécier le problème vis-à-vis du C.O.S. d'une part et des autres règles d'urbanisme d'autre part.

A. Zones ou terrains inconstructibles

a) Zones urbaines

Le cas le plus fréquent où un terrain peut être inconstructible peut tenir à l'application d'une marge de recul qui touche un terrain supportant un bâtiment implanté en deçà de la marge.

L'extension mesurée sur la partie touchée par la marge de recul ne devrait pas être admise. C'est le principe. Comme dans le cas 2.1. a).

b) Zones naturelles

ZONES NA

Les extensions mesurées peuvent y être en principe admises.

ZONES NB

Comme dans le cas 2.1. b) les extensions mesurées doivent y être admises.

ZONES NC

Les extensions mesurées doivent être admises. L'interdiction, qui doit être l'exception, est justifiée si l'opération - ou des opérations successives - montre que le lien avec l'activité agricole n'existe pas.

La fixation d'un C.O.S. dans ce type de zone est déconseillée et peut gêner les extensions mesurées des bâtiments implantés sur de petits terrains.

ZONES ND

Les extensions mesurées doivent y être également admises.

Du point de vue du règlement, leur admission est parfaitement compatible avec l'interdiction de toute construction nouvelle. Elle n'est pas possible sur de petits terrains quand un C.O.S. très faible (0,005) a été fixé. La solution est d'admettre le dépassement du C.O.S., dans l'article 15, pour les extensions des bâtiments existants (motif d'architecture) avec versement de la participation prévue à l'article L 332-1.

c) Dans les zones urbaines et naturelles

Bâtiments couverts par un emplacement réservé (L 123-9)

Aucune extension mesurée ne peut être admise ; ces terrains sont strictement inconstructibles (circulaire 78-14 du 17 janvier 1978 relative aux emplacements réservés & 312).

Espaces boisés classés (L 130-1).

L'extension mesurée des bâtiments existants, compris dans un espace boisé classé, doit être admise. Elle sera d'autant plus facilement acceptable que l'extension ne donne lieu à aucun abattage d'arbre.

Il convient d'être plus restrictif en zone urbaine (petits espaces boisés classés) qu'en zone naturelle. Toutefois, le règlement du P.O.S. n'a rien à indiquer, la question est à apprécier cas par cas.

Espaces cultivés urbains (L 123-1 6° bis) ()*

Les bâtiments existants dans les espaces cultivés urbains doivent pouvoir être étendus modérément dans le respect des règles d'urbanisme et du C.O.S..

B. Zones ou terrains constructibles (zones urbaines)

a) l'extension mesurée est empêchée par une règle d'urbanisme

Elle peut être admise à condition que la dérogation qu'elle implique reste dans le champ des adaptations mineures. Il faut encore souligner l'inconvénient des règles du type emprise au sol ainsi que des marges de recul **systematiques** par rapport aux voies qui peuvent bloquer sans raison l'état actuel de la construction.

b) l'extension mesurée se heurte à la règle de densité

Il en est ainsi en zone urbaine quand le bâtiment actuel épuise - voire dépasse - la densité admise sur le terrain.

Si le terrain est très bâti, l'extension se heurtera certainement au P.L.D.

L'article R 112-2 laisse une marge de 5 m² par logement de nature à faciliter certains arrangements (transformation de S.H.O. brute en nette, extension nécessaire à l'hygiène des locaux).

Sur les petits terrains, le C.O.S. peut être un obstacle à l'extension de bâtiments de plus faible importance (maisons individuelles par exemple) et la solution est dans la possibilité **qui doit être toujours prévue** de dépasser le C.O.S. pour des raisons d'architecture (article U 15 du règlement de zone).

Ainsi n'empêche-t-on pas l'évolution du tissu urbain sans pour autant laisser, par bourrage, adjonction, etc... les bâtiments absorber les espaces libres intérieurs, le mécanisme du dépassement constituant en lui-même un bon régulateur.

L 123-1 9° depuis la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

3. CONCLUSION

Alors qu'un nombre de plus en plus important de P.O.S. entre en vigueur, il est essentiel que leur application ne donne pas lieu à des situations peu compréhensibles de la part des usagers. L'impossibilité d'étendre, dans des proportions modérées un bâtiment, alors qu'aucune raison impérieuse n'est visible ni ne peut être alléguée et valablement défendue, risque d'être une source de critique et d'affaiblissement du P.O.S. tout entier.

Il est important que le P.O.S. laisse ouvertes quelques possibilités de manœuvre au sein du cadre réglementaire clair qu'il définit. Ces possibilités se trouvent dans trois domaines :

- aux articles 1 et 2 du règlement de zone qui peuvent admettre les extensions mesurées, assorties ou non de conditions
- à l'article 15 du règlement de zone qui permet de dépasser la densité pour des raisons d'architecture, avec le fait régulateur de la participation (ou du versement lié au P.L.D.)
- à l'article 4 des dispositions générales (titre I du règlement) qui permet les adaptations mineures.

ANNEXE VI :
ARTICLE 130 I DU CODE DE L'URBANISME
EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME (partie législative)
ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L 130-I

Les plans d'occupations des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au 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'alignement.

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 les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, article 28-I)

"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 ou 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 d'occupation des sols 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 (loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, article 28-II) sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963 ;
- 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".

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, article 105-VII)

"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 d'occupation des sols 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 421-4, 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".

ANNEXE VII : SERVITUDE DE COUR COMMUNE

TEXTES

- Articles L. 451 - 1 à L. 451 - 3 du Code l'Urbanisme (L'articles L. 451 - 1 pose le principe général)

ART. L 451-1 (L.n.76-1285, 31 déc. 1976) - Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme, la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, lesdites servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

ART. L 451-2 (L. n.76-1285, 31 déc. 1976) - Si dans un délai d'un an à compter de l'institution de la servitude de cours communes, le permis de construire n'a pas été délivré ou si, dans le même délai, à compter de la délivrance dudit permis de construire, le demandeur n'a pas commencé les travaux ou si les travaux sont interrompus pendant au moins une année, la décision judiciaire qui a institué la servitude, même passée en force de chose jugée, pourra, sans préjudice de tous dommages-intérêts, être rapportée à la demande du propriétaire du terrain grevé.

Toutefois, le délai prévu à l'alinéa premier du présent article est suspendu, le cas échéant, pendant la durée du sursis à exécution de la décision portant octroi du permis de construire, ordonné par décision juridictionnelle ou administrative, ainsi qu'en cas d'annulation du permis de construire prononcée par jugement du tribunal administratif frappé d'appel, jusqu'à la décision rendue par le Conseil d'Etat.

ART. L. 451-3 (L.N.76-1285, 31 déc. 1976) - Les indemnités définitives dues par les bénéficiaires des servitudes aux propriétaires des terrains grevés sont fixées, à défaut d'accord amiable, par voie judiciaire.

- 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.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 rédigée ;
- 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. cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.

