

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification simplifiée n°1*

## Bergholtz



### 3.1. Règlement écrit modifié

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Document approuvée par délibération du  
Conseil Communautaire du 13 février 2025 :

Le Président **Marcello ROTOLO**



Février 2025



## SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES .....	3
CHAPITRE 1 - ZONE UA .....	4
CHAPITRE 2 - ZONE UC .....	11
CHAPITRE 3 - ZONE UE.....	17
CHAPITRE 4 - ZONE AU .....	22
CHAPITRE 5 - ZONE A .....	28
CHAPITRE 6 - ZONE N .....	33
ANNEXES .....	37
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	37
REGLES GENERALES D'URBANISME .....	38
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.) .....	40
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	41
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	42
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	43
ESPACES BOISES.....	45
COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES .....	46
SERVITUDE DE COUR COMMUNE .....	47



## **PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES**

### **1. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisations du sol définies aux articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme

S'y ajoutent les articles R. 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit au document "informations générales".

1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité transcrites au plan des servitudes, s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières :

Le P.L.U. de Bergholtz définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UC qui comprend le secteur UCa ;
- une zone urbaine UE ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs AUc et AUs ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle et forestière N.

### **3. ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

Le présent P.L.U. préserve cette possibilité sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

### **5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

## **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

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

- 1.1. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2. L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements agricoles, artisanaux ou comportant ou non des installations classées, s'il doit en résulter une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts;
  - les terrains de camping et de caravanage recevant soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 caravanes ou tentes à la fois ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
  - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

- 2.1. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2. Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain le terrain d'opération.

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

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux.

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

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

Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

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

### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

### **4.2. Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique du réseau d'électricité le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

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

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

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain ; le raccordement des conduites d'eaux pluviales dans le regard de branchement des eaux usées est interdit.

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.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble déboureur-épurateur aux caractéristiques appropriées.

#### 4.3.3. Eaux de drainage

Le raccordement des eaux de drainage n'est pas autorisé dans le branchement des eaux usées.

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

Néant.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.  
Toutefois, la reconstruction de bâtiments sur l'emprise existante est autorisée dans la limite de la hauteur d'origine.
- 6.2. Le long des sections de rues indiquées au plan de zonage sous « *Alignement obligatoire* » :
- 6.2.1. les constructions principales doivent être implantées sur l'alignement obligatoire indiqué, ou s'il existe, à l'alignement de voie approuvé, de manière à ce que la moitié au moins de la limite du terrain concernée par cet alignement soit surbâtie (*par construction principale, il faut entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service, etc.*) ;
- 6.2.2. d'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées dans les cas suivants :
- si d'une part, la largeur de façade du terrain donnant sur la rue est inférieure à 6 mètres ;
  - ou si la longueur cumulée des façades des constructions principales déjà édifiées sur l'alignement obligatoire est au moins égale à la moitié de la longueur du coté du terrain concerné par cet alignement ;
  - ou pour des constructions légères à usage d'abris ;
  - ou pour l'extension de constructions existantes.

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

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

### 7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

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

7.2.2. des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite séparative **et si leur longueur sur limite n'excède pas 9 mètres sur un seul côté de la parcelle** ;
- ou si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

7.3. S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul conformément à la tradition locale du « schlupf » (cf définition ci-dessous), alors le bâtiment à construire ou l'extension à ériger doit respecter cette tradition et s'implanter en léger recul, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être supérieure à 0,80 mètre.

Par ailleurs, l'isolation des constructions par l'extérieur ne pourra pas être admise au sein d'un « schlupf ».

#### **Schlupf (tradition locale issue du 17ème siècle) :**

Espace séparant les murs latéraux de deux constructions voisines pour former un couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur rue. Ayant un caractère mitoyen, il laisse tout juste la place au passage d'un homme dans le but d'effectuer les rejets domestiques depuis la cuisine, d'éviter la propagation des incendies et, parfois, de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

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

7.5. Dans tous les cas, dans les marges de recul résultantes de l'application des règles précédentes, l'isolation des constructions par l'extérieur sera admise dans la limite d'un dépassement de 30 cm.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation au point le plus proche d'une autre construction à usage d'habitation, doit être au moins égale à 4 mètres.

## Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :

- en cas de reconstruction dans les 5 ans après le sinistre ou la démolition, dans les limites de l'emprise au sol existante ;
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité ;
- lorsque le terrain d'emprise de la construction ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>, et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans.

## Article UA 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et à 12,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.3. Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,70 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction ; cette hauteur peut être modulée en fonction du niveau du toit de la nappe phréatique.

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

### 11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

### 11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

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

### 11.3. Remblais

Les remblais ne sont autorisés que sur un tiers du périmètre des constructions à usage d'habitation et doivent être traités en terrasses, soutenues par des murets, pour éviter l'effet de "taupinière".

### 11.4. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes **dans la limite de 30 mètres carrés d'emprise**.

### 11.5. Clôtures

11.5.1. Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre du pays laissée apparente, d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres ;
- soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres sur rue et 2,00 mètres sur limites séparatives.

11.5.2. Le long des sections de rues indiquées au plan de zonage sous « *Alignement obligatoire* », les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein enduit ou en pierre du pays laissée apparente, d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres.

11.5.3. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération d'ensemble à vocation d'habitat (notamment sous la forme d'un lotissement ou d'une A.F.U.), ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitation comportant au moins 2 logements, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.

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

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

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers, doivent être plantés.

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

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des règles définies aux articles UA 3 à UA 13 ci-dessus.

## CHAPITRE 2 - ZONE UC

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

- 1.1. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2. L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles, comportant ou non des installations classées, s'il doit en résulter une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- 1.3. Dans le secteur UCa toutes constructions ou installations autres que celles nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage recevant soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 caravanes ou tentes à la fois ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
  - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

- 2.1. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 15 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2. Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain d'opération.

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

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux.

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

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

Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

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

### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

### **4.2. Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique du réseau d'électricité le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés ; le raccordement des conduites d'eaux pluviales dans le regard de branchement des eaux usées est interdit.

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.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement imperméabilisées doivent transiter par un dispositif déboureur-séparateur d'hydrocarbure avant rejet.

#### 4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain ; le raccordement des conduites d'eaux pluviales dans le regard de branchement des eaux usées est interdit.

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.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble déboureur-épurateur aux caractéristiques appropriées.

#### 4.3.3. Eaux de drainage

Le raccordement des eaux de drainage n'est pas autorisé dans le branchement des eaux usées.

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

Néant.

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

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

Toutefois l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
  - si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère **et si leur longueur sur limite n'excède pas 9 mètres sur un seul côté de la parcelle** ;
  - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables
- 7.4. Dans tous les cas, dans les marges de recul résultantes de l'application des règles précédentes, l'isolation des constructions par l'extérieur sera admise dans la limite d'un dépassement de 30 cm.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation au point le plus proche d'une autre construction à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

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

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

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

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

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 12,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.3. Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,70 mètres le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction ; cette hauteur peut être modulée en fonction du niveau du toit de la nappe phréatique.

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

##### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

### 11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

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

### 11.3. Remblais

Les remblais ne sont autorisés que sur un tiers du périmètre des constructions à usage d'habitation et doivent être traités en terrasses, soutenues par des murets, pour éviter l'effet de "taupinière".

### 11.4. Orientation des faitages

Dans la partie de la zone située en entrée Est de l'agglomération, les faitages doivent être orientés selon les indications reportées au document graphique n°3.2.b.

### 11.5. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes **dans la limite de 30 mètres carrés d'emprise.**

### 11.6. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres sur rue et 2,00 mètres sur limites séparatives.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération d'ensemble à vocation d'habitat (notamment sous la forme d'un lotissement ou d'une A.F.U.), ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitation comportant au moins 2 logements, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.

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

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

- 13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.
- 13.2. Les parties de zone indiquées sous "espace à planter" au document graphique n°3.2.b, doivent être maintenues en pleine terre et plantées d'arbres fruitiers ou de haies arbustives composées d'essences locales.

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

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,40.

## CHAPITRE 3 - ZONE UE

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

- 1.1. Les constructions et les installations, classées ou non, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- 1.2. Les constructions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas liées à une activité admise dans la zone.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - la création ou l'extension d'étangs.

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

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

### Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux.

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

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

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

## **Article UE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

### **4.2. Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique du réseau d'électricité le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

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

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

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain ; le raccordement des conduites d'eaux pluviales dans le regard de branchement des eaux usées est interdit.

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.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble déboureur-épurateur aux caractéristiques appropriées.

#### **4.3.3. Eaux de drainage**

Le raccordement des eaux de drainage n'est pas autorisé dans le branchement des eaux usées.

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

Néant.

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

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

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- 7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 6 mètres et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total.
- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UE 8 sont applicables.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre doit être au moins égale à 4 mètres.

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

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

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

### **11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

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

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour

tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Sur chaque propriété doivent être réservés les dégagements nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules de transport de marchandises, de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

- 13.1.** Une superficie au moins égale à 10 % de la superficie du terrain non surbâti doit être plantée d'arbres de hautes tiges choisis parmi les essences locales.
- 13.2.** Les parties de zone indiquées sous "espace à planter" au document graphique n°3.2.b, doivent être maintenues en pleine terre et plantées d'une double rangée d'arbres de haute tige.
- 13.3.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

### **Article 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 sont celles qui résultent des règles définies aux articles UE 3 à UE 13 ci-dessus.

## CHAPITRE 4 - ZONE AU

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

- 1.1. Dans le secteur AUs, toutes installations, occupations et utilisations du sol si elles ne sont pas nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- 1.2. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage recevant soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 caravanes ou tentes à la fois ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Dans le secteur AUC les constructions et les autres modes d'occupations et d'utilisations du sol admis sont soumis aux conditions particulières ci-après :

- les terrains concernés doivent être viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble telle qu'elle est définie au Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- leur aménagement doit se réaliser conformément aux schémas d'organisation et aux autres prescriptions figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- les équipements de viabilité nécessaires à l'opération doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.

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

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux.

La largeur de la chaussée ne doit être inférieure à 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art elle doit être au moins de 5,50 mètres. La structure et le tracé des voies privées carrossables doivent répondre aux conditions exigées par le classement des voies de même nature dans la voirie urbaine.

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

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

Les voies en impasse nouvelles ne doivent en aucun cas excéder 100 m de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

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

### **4.1. Adduction en eau potable**

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

### **4.2. Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique du réseau d'électricité le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

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

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

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain le raccordement des conduites d'eaux pluviales dans le regard de branchement des eaux usées est interdit.

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.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble déboureur-épuration aux caractéristiques appropriées.

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

Néant.

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

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

Toutefois l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

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

**7.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.
- 7.4. Dans tous les cas, dans les marges de recul résultantes de l'application des règles précédentes, l'isolation des constructions par l'extérieur sera admise dans la limite d'un dépassement de 30 cm.

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

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation au point le plus proche d'une autre construction à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

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

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 12,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.3. Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,70 mètres le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction ; cette hauteur peut être modulée en fonction du niveau du toit de la nappe phréatique.

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

##### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

## 11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

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

## 11.3. Remblais

Les remblais ne sont autorisés que sur un tiers du périmètre de la construction et doivent être traités en terrasses, soutenues par des murets, pour éviter l'effet de "taupinière".

## 11.4. Orientation des faitages

Dans les parties de la zone située en entrées Est et Nord de l'agglomération, les faitages doivent être orientés selon les indications reportées au document graphique n°3.2.b.

## 11.5. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions annexes ne dépassant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes **dans la limite de 30 mètres carrés d'emprise.**

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

- 12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération d'ensemble à vocation d'habitat (notamment sous la forme d'un lotissement ou d'une A.F.U.), ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitation comportant au moins 2 logements, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.
- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.
- 13.2.** Les parties de zone indiquées sous "espace à planter" au document graphique n°3.2.b, doivent être maintenues en pleine terre et plantées d'arbres fruitiers ou de haies arbustives composées d'essences locales.

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

Le C.O.S. applicable à au secteur AUC est de 0,40.

## CHAPITRE 5 - ZONE A

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

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles dans le secteur Aa.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions;
  - le stationnement de caravanes isolées;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts;
  - les terrains de camping et de caravanage recevant soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 caravanes ou tentes à la fois ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - la création de nouveaux d'étangs.
- 1.4. La destruction de tout ou partie des éléments naturels destinés à être conservés au titre de l'article L. 123-1-7°, tels qu'ils sont matérialisés au document graphique n°3.2.a sous « cours d'eau ou fossé à préserver ».

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

- 2.1. La reconstruction, dans les mêmes volumes, des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2. Toutes installations, occupations et utilisations du sol si elles sont nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles (sauf dans le secteur Aa) et l'extension et la transformation des exploitations agricoles existantes à condition :
  - a) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à deux fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet comporte une construction affectée au logement ;
  - b) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet ne comporte pas de construction affectée au logement ;
  - c) que ces constructions, installations, extensions ou transformations soient liées et nécessaires à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
    - la conduite de productions végétales ou animales;

- le stockage, la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation;
  - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une superficie maximale de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. chacun ;
- d) que les constructions à usage d'habitation soient reliées aux bâtiments d'exploitation par un élément de construction, et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
- e) que les constructions à usage d'habitation ne soient pas édifiées avant les bâtiments d'exploitation;
- f) que tous points des constructions destinées à la production animale, -à l'exclusion de l'élevage familial- soient situés à une distance supérieure de 300 mètres des limites de zones ou secteurs UA, UC, UE, AUc et AUs tels qu'ils sont délimités au document graphique n°3.2.b.

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

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies privées ou publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

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

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

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

Néant.

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

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre doit être au moins égale à 4 mètres.

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

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

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

Néant.

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

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et 12,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.3.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,70 mètres le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction ; cette hauteur peut être modulée en fonction du niveau du toit de la nappe phréatique.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

## 11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

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

## 11.3. Remblais

Les remblais ne sont autorisés que sur un tiers du périmètre de la construction et doivent être traités en terrasses, soutenues par des murets, pour éviter l'effet de "taupinière".

## 11.4. Toitures

Les toitures des constructions doivent être de teinte rouge terre cuite à brun. Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Dans les parties de la zone A situées rue du Vignoble d'une part et rue de l'Eglise d'autre part, les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Dans les autres parties de la zone A les toitures terrasses sont interdites.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions annexes ne dépassant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes **dans la limite de 30 m<sup>2</sup> carrés d'emprise**.

## 11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres sur rue et 2,00 mètres sur limites séparatives.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

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

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

Une superficie équivalant à 20 % au moins de l'emprise de la construction doit être plantée d'arbres à haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.

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

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

## CHAPITRE 6 - ZONE N

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

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - la création de nouveaux d'étangs;
  - les défrichements dans les espaces boisés reportés au plan de zonage.

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

Toutes installations, occupations et utilisations du sol si elles sont nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris ou équipements légers destinés à mettre en valeur la forêt communale.

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

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies privées ou publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

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

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

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

Néant.

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

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre doit être au moins égale à 4 mètres.

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

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

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

Néant.

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

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et 12,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

**10.2.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,70 mètres le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction ; cette hauteur peut être modulée en fonction du niveau du toit de la nappe phréatique.

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

### 11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

### 11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

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

### 11.3. Remblais

Les remblais ne sont autorisés que sur un tiers du périmètre de la construction et doivent être traités en terrasses, soutenues par des murets, pour éviter l'effet de "taupinière".

### 11.4. Toitures

Les toitures des constructions doivent être de teinte rouge terre cuite à brun. Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 30°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures et pour des constructions annexes ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise.

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres sur rue et 2,00 mètres sur limites séparatives.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

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

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

Les espaces boisés classés reportés au règlement -document graphique n° 3.2.a- sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des règles définies aux articles N 3 à N 13 ci-dessus.

## ANNEXES

### NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- logements : • chambres individuelles, • autres logements	: 1 pl/chambre : 2 pl/logement
- maisons individuelles	: 2 pl. - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées	: 1 pl/10 chambres
- commerces isolés	: 60 % de la S.H.O.N <sup>1</sup> . minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m <sup>2</sup> minimum	: 100% S.H.O.N. + places de livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
- marchés	: 60% S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux	: 60% S.H.O.N.
- ateliers, dépôts	: 10% S.H.O.N.
- cliniques	: 60% S.H.O.N.
- hôpitaux	: 40 % S.H.O.N.
- Hôtels, restaurants	: 60% S.H.O.N.
- Salles de spectacles	: 1 pl/10 personnes
- Salles de réunions	: 1 pl/10 personnes
- Cultes	: 1 pl/15 personnes
- Stades : • entraînement • Spectacles	: 10% emprise : 1 pl/10 personnes
- Piscines, patinoires	: 100% emprise
Enseignement : primaire (2 roues) secondaire	: 1 m <sup>2</sup> /élèves

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

## REGLES GENERALES D'URBANISME

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

### Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Article R.111-3-1

Le permis de construction peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### Article R.111-3-2

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

### Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article R. 111-14-2**

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

#### **Article R. 111-15**

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

#### **Article R. 111-21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

### **Article R.112-2 du code de l'urbanisme**

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

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

### Article R. 123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

## ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ESPACES BOISES

### Article L. 130-1 du code de l'urbanisme

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

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

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

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

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

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

## COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

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

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

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

## SERVITUDE DE COUR COMMUNE

### Textes

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

### I. DEFINITION

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

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

### 2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

#### 2.1. Hypothèse

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

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.

L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

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

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

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

## 2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

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

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

## 3. MECANISME

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

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

### Remarques

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

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

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