

Commune de Roggenhouse

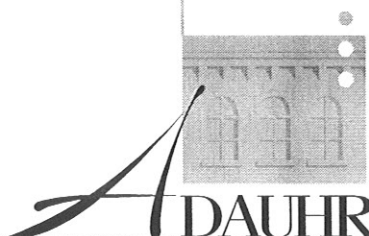


Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

3. Règlement – document écrit et orientations particulières d'aménagement

Plan Local d'Urbanisme approuvé
par Délibération du Conseil
Municipal du 18 novembre 2004.



SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 1 – ZONE UA.....	5
CHAPITRE 2 – ZONE UC.....	13
CHAPITRE 3 – ZONE AU.....	21
ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT CONCERNANT LES SECTEURS AU2	22
CHAPITRE 4 – ZONE A.....	29
CHAPITRE 5 – ZONE N.....	35
ANNEXES :	39
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	44
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	45
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	46
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES	47
ESPACES BOISES	50
COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES.....	52
SERVITUDE DE COUR COMMUNE	53

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisations du sol définies aux articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme et à celles du P.O.S. approuvé le 3 septembre 1980.

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 en annexe

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

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le P.L.U. de ROGGENHOUSE définit :

- une zone urbaine UA,
- une zone urbaine UC qui comprend le secteur UCa,
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs AU1, AU2 et AU3,
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa,
- une zone naturelle et forestière N.

4. 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.

5. 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."

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

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

CHAPITRE I – ZONE 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 artisanaux ou agricoles, 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'attraction ;
 - 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 de 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.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La démolition de tout ou partie de bâtiments et murs destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7°, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b sous "bâtiments à protéger" et "murs à protéger".

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

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 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. L'aménagement, la transformation ou la rénovation de tout ou partie des bâtiments destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7°, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2.b, sous "bâtiments à protéger", sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

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.

Pour être constructible un terrain doit disposer d'une façade sur la voie publique d'au moins 4 mètres de largeur, en propriété ou en copropriété.

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. Alimentation 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. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel conforme aux dispositions en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux usées, le branchement sur ce réseau 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 est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais 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.

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.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains à bâtir doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'infiltration des eaux usées.

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. Alignement obligatoire

6.2.1. Le long des sections de rues indiquées au règlement, document graphique n° 3.2.b sous "*alignement obligatoire*", les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, ou s'il existe, à l'alignement de voie approuvé, de manière à ce que le tiers au moins de la limite du terrain concernée par cet alignement soit surbâti (*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 de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et, à moins que le bâtiment à construire ne s'implante sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.2.** Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :
- 7.2.1.** 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.** toutefois des constructions annexes peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres en tout point du bâtiment et que leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs.
- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain ; toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,00 mètres à l'égout du toit et à 12,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants dépassant ces hauteurs, l'aménagement de la totalité des volumes existants - y compris les combles - est autorisé.

- 10.2.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

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

Tout dépôt ou stockage à l'air libre qui ne présente pas un aspect suffisant de finition devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

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.

11.3. Bâtiments

Les bâtiments annexes seront réalisés en harmonie avec les bâtiments principaux en utilisant les matériaux traditionnels, les structures et bardages métalliques étant exclus.

11.4. Toitures

Les toitures des constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être recouvertes de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent la tuile en terre cuite.

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente de toit ne pourra être inférieure à 45° s'agissant d'une toiture à 2 pans et à 35° s'agissant d'une toiture à 4 pans.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures.

Il n'est pas fixé de pente pour les bâtiments annexes, les bâtiments affectés aux activités agricoles ou artisanales et les bâtiments publics.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur ; une bordure de délimitation sera obligatoire afin de séparer la rue du terrain privé.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur ; elles peuvent être constituées d'un mur plein enduit ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur.

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

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

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** 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 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ;
 - 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 de 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.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. **Dans le secteur UCa**, toute occupation ou utilisation du sol autre que celles nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

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.

Pour être constructible un terrain doit disposer d'une façade sur la voie publique d'au moins 4 mètres de largeur, en propriété ou en copropriété.

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. Alimentation 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. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel conforme aux dispositions en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux usées, le branchement sur ce réseau 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 est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais 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.

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.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucun terrain d'une superficie inférieure à 5 ares ne pourra recevoir plus d'une maison d'habitation individuelle.

Toutefois, les terrains à bâtir non issus d'une opération de lotissement, les constructions accolées et les collectifs d'au moins 2 logements ne sont pas soumis à cette règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans la limite de 5 m² de S.H.O.B.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Toutefois des constructions annexes peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit et que leur longueur sur limite

n'excède pas 8 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs.

- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4.** Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les règles de l'article UC 8 s'appliquent.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain ; toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.
- 9.2.** Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :
- en cas de reconstruction dans les 5 ans après 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 m², et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,00 mètres à l'égout du toit et à 12,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants dépassant ces hauteurs, l'aménagement de la totalité des volumes existants - y compris les combles - est autorisé.

10.2. Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

10.3. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

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

Tout dépôt ou stockage à l'air libre qui ne présente pas un aspect suffisant de finition devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

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.

11.3. Bâtiments

Les bâtiments annexes seront réalisés en harmonie avec les bâtiments principaux en utilisant les matériaux traditionnels, les structures et bardages métalliques étant exclus.

11.4. Toitures

Les toitures des constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être recouvertes de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent la tuile en terre cuite.

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente de toit ne pourra être inférieure à 45° s'agissant d'une toiture à 2 pans et à 35° s'agissant d'une toiture à 4 pans.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures.

Il n'est pas fixé de pente pour les bâtiments annexes, les bâtiments affectés aux activités agricoles ou artisanales et les bâtiments publics

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de hauteur ; elles doivent être constituées d'un mur plein d'une hauteur minimale de 20 cm qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, palissade, etc...).

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur ; elles peuvent être constituées d'un mur plein enduit ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur.

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

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

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

- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** Sauf dispositions contraires, pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins UNE aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique de dimension minimum 3 m x 6 m.

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain ; toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- 13.2.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UC est de 0,30 pour les superficies affectées à l'habitation.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 3 – ZONE AU

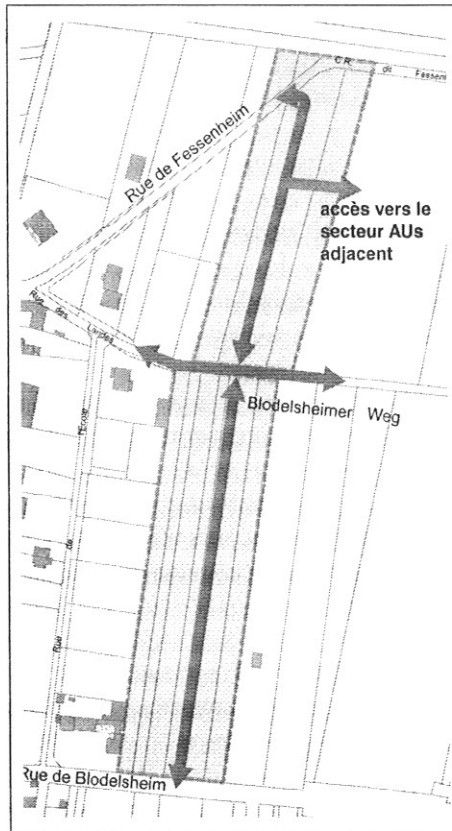
Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone, toutes installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.2. Dans les secteurs **AU1**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC** sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements de viabilité qui doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.
- 2.3. Dans les secteurs **AU2**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC** sont soumises aux conditions particulières suivantes :
 - les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés et viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble portant sur une superficie de 0,80 ha, ou sur l'ensemble du secteur si sa superficie est inférieure à 0,80 hectare, ou sur les espaces résiduels inférieurs à 0,80 ha.
 - leur aménagement doit se réaliser conformément aux schémas d'organisation aux autres prescriptions figurant aux "orientations particulières d'aménagement" ci- après.
 - les équipements de viabilité nécessaires à l'opération doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.
- 2.4. Les abris de pâturage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20. m², qu'ils soient démontables et dépourvus de fondations et qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand côté.

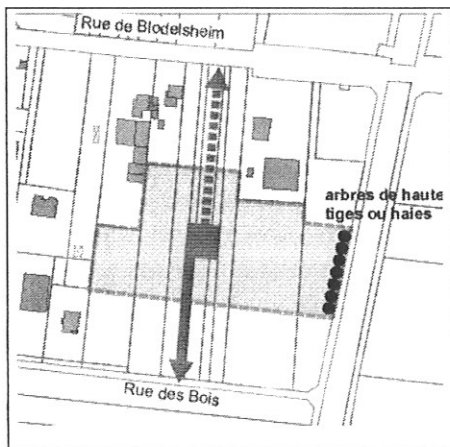
Orientations particulières d'aménagement concernant les secteurs AU2



Blodelsheimerweg

Le secteur Au2 s'organise autour de 2 voies schématisées ci-contre, permettant de joindre la rue de Blodelsheim à la rue de Fessenheim via le « Blodelsheimerweg » ; un accès vers le secteur AUs, doit également être ménagé.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation foncière préalable est nécessaire.



Rue des Bois

Le secteur Au2 s'organise autour d'une voie connectée sur la rue des Bois qui peut donner également sur la rue de Blodelsheim ou se terminer par une place de retournement

En limite Est un rideau végétal (haie ou alignements d'arbres à haute tige) est à aménager.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation foncière préalable est nécessaire.



Eichhorsterweg

Le secteur Au2 s'organise autour d'une voie connectée sur la rue Principale ; un accès vers le secteur Aus adjacents doit être ménagé.

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

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.

Pour être constructible un terrain doit disposer d'une façade sur la voie publique d'au moins 4 mètres de largeur, en propriété ou en copropriété.

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. Alimentation 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. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel conforme aux dispositions en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux usées, le branchement sur ce réseau 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 est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais 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.

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.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucun terrain d'une superficie inférieure à 5 ares ne pourra recevoir plus d'une maison d'habitation individuelle.

Toutefois, les terrains à bâtir non issus d'une opération de lotissement, les constructions accolées et les collectifs d'au moins 2 logements ne sont pas soumis à cette règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans la limite de 5 m² de S.H.O.B.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Toutefois des constructions annexes peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit et que leur longueur sur limite

n'excède pas 8 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs.

- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4.** Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les règles de l'article UC8 s'appliquent.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain ; toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.
- 9.2.** Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :
- en cas de reconstruction dans les 5 ans après 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 m², et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,00 mètres à l'égout du toit et à 12,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants dépassant ces hauteurs, l'aménagement de la totalité des volumes existants - y compris les combles - est autorisé.

- 10.2.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

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

Tout dépôt ou stockage à l'air libre qui ne présente pas un aspect suffisant de finition devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

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.

11.3. Bâtiments

Les bâtiments annexes seront réalisés en harmonie avec les bâtiments principaux en utilisant les matériaux traditionnels, les structures et bardages métalliques étant exclus.

11.4. Toitures

Les toitures des constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être recouvertes de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent la tuile en terre cuite.

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente de toit ne pourra être inférieure à 45° s'agissant d'une toiture à 2 pans et à 35° s'agissant d'une toiture à 4 pans.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures.

Il n'est pas fixé de pente pour les bâtiments annexes, les bâtiments affectés aux activités agricoles ou artisanales et les bâtiments publics

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de hauteur ; elles doivent être constituées d'un mur plein d'une hauteur minimale de 20 cm qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, palissade, ...).

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur ; elles peuvent être constituées d'un mur plein enduit ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur.

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

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

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

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

- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** Sauf dispositions contraires, pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins UNE aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique de dimension minimum 3 m x 6 m.

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

- 13.1.** Les parties de secteur indiquées sous "plantations à réaliser" doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.
- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain ; toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- 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 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UC est de 0,30 pour les superficies affectées à l'habitation.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 4 – ZONE 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 A2 ainsi que les installations d'élevage soumises au régime des installations classées.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage comportant plus de 6 emplacements et d'une capacité supérieure à 20 personnes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - la création d'étangs et la création d'abris de pêche ;
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles dans le secteur Aa.

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

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13 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 et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.3. L'extension mesurée des maisons d'habitation existantes ; l'adjonction de bâtiments annexes à ces constructions dans la limite d'une superficie hors œuvre brute ne dépassant pas 50 m².
- 2.4. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles (sauf dans le secteur Aa) et l'extension et la transformation des exploitations agricoles existantes à condition que :

- a) 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) 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 une construction affectée au logement ;
- c) ces constructions, installations, extensions ou transformations soient destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de toute 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, ne dépassant pas ensemble une superficie totale de 300 m² de S.H.O.N. ;
 - le camping à la ferme ;
- d) les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site ;
- e) les constructions à usage d'habitation soient édifiés à une distance maximale de 30 mètres des bâtiments d'exploitation.

2.5. Les abris de pâturage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m², qu'ils soient démontables et dépourvus de fondations et qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand côté.

2.6. Les abris de pompage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m².

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

4.1. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel conforme aux dispositions en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux usées, le branchement sur ce réseau 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 est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais 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.

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.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucun nouveau site d'exploitation ne devra être créé sur un terrain dont la superficie est inférieure à 4000 m².

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

- 7.1.** La distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Les constructions de toute nature devront respecter un recul de 30 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale des constructions.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7,00 mètres à l'égout du toit et à 12,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles 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.

11.3. Toitures

Les toitures des constructions doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

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

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

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

12.3. 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 A 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 5 – 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 2.
- 1.2. Les constructions à usage agricoles.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attraction ;
 - 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 de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - la création de nouveaux étangs et la création de nouveaux abris de pêche ;
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. les défrichements dans les espaces boisés reportés au plan de zonage.

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

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 13 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 et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés à l'annexe informations générales.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les réseaux devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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 10 mètres de l'alignement de la voie.

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

La distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale des constructions.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

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

- 11.1. Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- 11.2. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.
- 11.3. Les grillages et clôtures devront être conçus de manière à ne pas faire obstacle à l'exploitation forestière.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies en annexe au présent document.

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

- 13.1. Les constructions devront être accompagnées de plantations constituées d'essences locales ou permettant de réduire l'impact des constructions sur le paysage.

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

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ANNEXES :

- ANNEXE I NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT**
- ANNEXE II ARTICLES R III-2, R III-3-2, R III-4, R III-14-2,
R III-15 ET R III-21 DU CODE DE L'URBANISME**
- ANNEXE III DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)**
- ANNEXE IV DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**
- ANNEXE V ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**
- ANNEXE VI GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**
- ANNEXE VII ESPACES BOISES**
- ANNEXE VIII COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES**
- ANNEXE IX SERVITUDE DE COUR COMMUNE**

ANNEXE I NORMES DE STATIONNEMENT

- logements :	• chambres individuelles,	:	1 pl/2chambres
	• studios et logements de toutes tailles	:	2 pl/logement
maisons individuelles	:		2 pl.
- foyer de personnes âgées		:	1 pl/10 chambres
- commerces isolés		:	60 % de la S.H.O.N! ¹ . minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m ² minimum		:	100 % S.H.O.N. + places de livraison
- 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	:	10 % emprise
	Spectacles	:	1 pl/10 personnes
- Piscines, patinoires		:	100 % emprise
- Enseignement :	primaire (2 roues)	:	1 m ² /élèves
	secondaire		
	supérieur	:	1 pl/7 élèves

¹ S.H.O.N. = "Surface Hors Œuvre Nette"

ANNEXE II

ARTICLES R111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-2, R 111-15 ET R111-21 DU CODE DE L'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 :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la 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^{er} 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^{er} 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.

ANNEXE III 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.

ANNEXE IV 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.

ANNEXE V
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.

ANNEXE VI GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L.230-3 du code l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

Article L230-4 du code de l'urbanisme

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

Article L230-5 du code de l'urbanisme

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

Article L230-6 du code de l'urbanisme

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

ANNEXE VII ESPACES BOISES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de

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

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

ANNEXE VIII COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

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

Catégorie	Nature de la coupe	Conditions			Surfaces maxi ¹ 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	-	-	-	-

¹ 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

ANNEXE IX 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'ensevelissement.

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée

Roggenhouse



4. Règlement

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
24 novembre 2011

Le Maire



Novembre 2011

REGLEMENT

Dans le cadre de l'actuelle modification, le règlement du P.L.U. en vigueur est complété ou modifié comme suit :

- Page 3 : dispositions générales
- Pages 7 et 8 : article UA 6.2
- Page 10 : article UA 11.4.
- Page 16 : article UC 7.2.
- Page 18 : article UC 11.4.
- Page 25 : AU 7.2.
- Page 27 : article AU 11.4.
- Page 42 : annexes

Les modifications apportées au règlement initial apparaissent en ***gras/italique*** ou en ~~barré~~.

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 1 – ZONE UA	5
CHAPITRE 2 – ZONE UC	13
CHAPITRE 3 – ZONE AU	21
ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT CONCERNANT LES SECTEURS AU2.....	22
CHAPITRE 4 – ZONE A	29
CHAPITRE 5 – ZONE N	35
ANNEXES :	39
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.).....	43
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	44
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	45
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	46
ESPACES BOISES	49
COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES	51
SERVITUDE DE COUR COMMUNE	52

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

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

- I.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisations du sol définies aux articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme et à celles du P.O.S. approuvé le 3 septembre 1980.

S'y ajoutent les articles *R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21* du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe.

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

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le P.L.U. de ROGGENHOUSE définit :

- une zone urbaine UA,
- une zone urbaine UC qui comprend le secteur UCa,
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs AU1, AU2 et AUs,
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa,
- une zone naturelle et forestière N.

4. 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.

5. 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."

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

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

CHAPITRE I – ZONE 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 artisanaux ou agricoles, 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'attraction ;
 - 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 de 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.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La démolition de tout ou partie de bâtiments et murs destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7°, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b sous "bâtiments à protéger" et "murs à protéger".

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

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 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. L'aménagement, la transformation ou la rénovation de tout ou partie des bâtiments destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7°, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2.b, sous "bâtiments à protéger", sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

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.

Pour être constructible un terrain doit disposer d'une façade sur la voie publique d'au moins 4 mètres de largeur, en propriété ou en copropriété.

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. Alimentation 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. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel conforme aux dispositions en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux usées, le branchement sur ce réseau 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 est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais 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.

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.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains à bâtir doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'infiltration des eaux usées.

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. Alignement obligatoire

6.2.1. Le long des sections de rues indiquées au règlement, document graphique n° 3.2.b sous "*alignement obligatoire*", les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, ou s'il existe, à l'alignement de voie approuvé, ~~de manière à ce que le tiers au moins de la limite du terrain concernée par cet alignement soit surbâti~~ (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 :
- ~~— 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 côté du terrain concerné par cet alignement ;~~
- **pour de nouvelles constructions principales :**
 - ***lorsqu'il existe déjà, sur le terrain concerné, des constructions implantées, au moins pour partie, à l'alignement des voies, et qui ne sont pas destinées à être démolies ;***
 - ***Lorsque les constructions existantes empêchent, par leur localisation sur la parcelle, d'implanter toute nouvelle construction à l'alignement.***
 - pour des constructions légères à usage d'abris ;
 - pour l'extension de constructions existantes.

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

- 7.1.** Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et, à moins que le bâtiment à construire ne s'implante sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.2.** Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :
- 7.2.1.** 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.** Toutefois des constructions annexes peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres en tout point du bâtiment et que leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs.
- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain ; toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,00 mètres à l'égout du toit et à 12,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants dépassant ces hauteurs, l'aménagement de la totalité des volumes existants - y compris les combles - est autorisé.

- 10.2.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

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

Tout dépôt ou stockage à l'air libre qui ne présente pas un aspect suffisant de finition devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

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.

11.3. Bâtiments

Les bâtiments annexes seront réalisés en harmonie avec les bâtiments principaux en utilisant les matériaux traditionnels, les structures et bardages métalliques étant exclus.

11.4. Toitures

Les toitures des constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être recouvertes de tuiles ou de matériaux **présentant l'aspect de tuiles.**

Des panneaux solaires pourront cependant être posés en toiture des constructions.

Les toitures végétalisées seront également admises.

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente de toit ne pourra être inférieure à 45° s'agissant d'une toiture à 2 pans et à 35° s'agissant d'une toiture à 4 pans.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures.

Il n'est pas fixé de pente pour les bâtiments annexes, les bâtiments affectés aux activités agricoles ou artisanales et les bâtiments publics.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur ; une bordure de délimitation sera obligatoire afin de séparer la rue du terrain privé.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur ; elles peuvent être constituées d'un mur plein enduit ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.
- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** 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 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2 – ZONE UC

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- I.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.
- I.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ;
 - 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 de 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.
- I.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.5. **Dans le secteur UCa**, toute occupation ou utilisation du sol autre que celles nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

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.

Pour être constructible un terrain doit disposer d'une façade sur la voie publique d'au moins 4 mètres de largeur, en propriété ou en copropriété.

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. Alimentation 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. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel conforme aux dispositions en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux usées, le branchement sur ce réseau 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 est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais 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.

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.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucun terrain d'une superficie inférieure à 5 ares ne pourra recevoir plus d'une maison d'habitation individuelle.

Toutefois, les terrains à bâtir non issus d'une opération de lotissement, les constructions accolées et les collectifs d'au moins 2 logements ne sont pas soumis à cette règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans la limite de 5 m² de S.H.O.B.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Toutefois des constructions annexes peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres au faitage et 2,50 mètres à l'égout du toit et que leur longueur sur limite

n'excède pas **9 mètres** mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs.

- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4.** Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les règles de l'article UC 8 s'appliquent.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain ; toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.
- 9.2.** Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :
- en cas de reconstruction dans les 5 ans après 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 m², et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,00 mètres à l'égout du toit et à 12,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants dépassant ces hauteurs, l'aménagement de la totalité des volumes existants - y compris les combles - est autorisé.

10.2. Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

10.3. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

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

Tout dépôt ou stockage à l'air libre qui ne présente pas un aspect suffisant de finition devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

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.

11.3. Bâtiments

Les bâtiments annexes seront réalisés en harmonie avec les bâtiments principaux en utilisant les matériaux traditionnels, les structures et bardages métalliques étant exclus.

11.4. Toitures

Les toitures des constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être recouvertes de tuiles ou de matériaux **présentant l'aspect de tuiles**.

Des panneaux solaires pourront cependant être posés en toiture des constructions.

Les toitures végétalisées seront également admises.

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente de toit ne pourra être inférieure à 45° s'agissant d'une toiture à 2 pans et à 35° s'agissant d'une toiture à 4 pans.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures.

Il n'est pas fixé de pente pour les bâtiments annexes, les bâtiments affectés aux activités agricoles ou artisanales et les bâtiments publics

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de hauteur ; elles doivent être constituées d'un mur plein d'une hauteur minimale de 20 cm qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, palissade, etc...).

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur ; elles peuvent être constituées d'un mur plein enduit ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur.

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

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

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

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

- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** Sauf dispositions contraires, pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins UNE aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique de dimension minimum 3 m x 6 m.

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain ; toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- 13.2.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UC est de 0,30 pour les superficies affectées à l'habitation.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 3 – ZONE AU

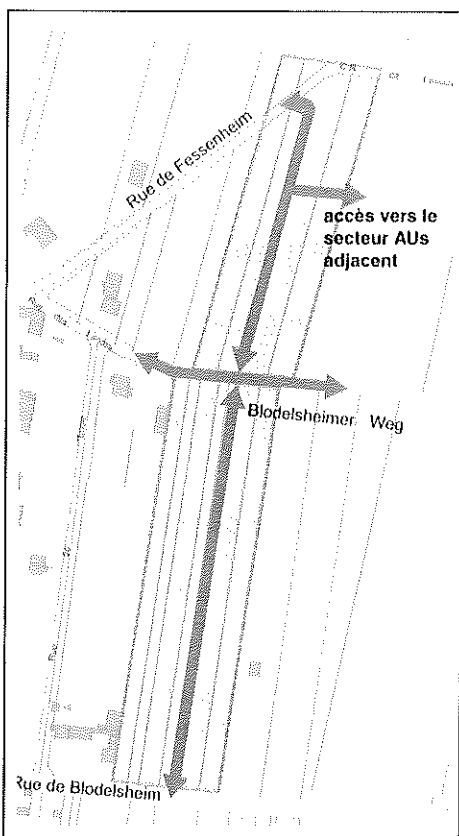
Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 2.1.** Dans l'ensemble de la zone, toutes installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.2.** Dans les secteurs **AUI**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC** sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements de viabilité qui doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.
- 2.3.** Dans les secteurs **AU2**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC** sont soumises aux conditions particulières suivantes :
- les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés et viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble portant sur une superficie de 0,80 ha, ou sur l'ensemble du secteur si sa superficie est inférieure à 0,80 hectare, ou sur les espaces résiduels inférieurs à 0,80 ha.
 - leur aménagement doit se réaliser conformément aux schémas d'organisation aux autres prescriptions figurant aux "orientations particulières d'aménagement" ci- après.
 - les équipements de viabilité nécessaires à l'opération doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.
- 2.4.** Les abris de pâturage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20. m², qu'ils soient démontables et dépourvus de fondations et qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand côté.

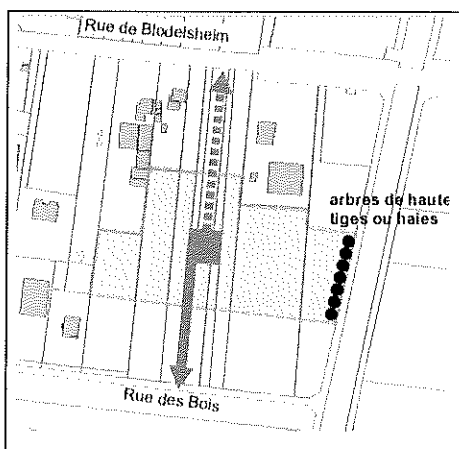
Orientations particulières d'aménagement concernant les secteurs AU2



Blodelsheimerweg

Le secteur Au2 s'organise autour de 2 voies schématisées ci-contre, permettant de joindre la rue de Blodelsheim à la rue de Fessenheim via le « Blodelsheimerweg » ; un accès vers le secteur AUs, doit également être ménagé.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation foncière préalable est nécessaire.

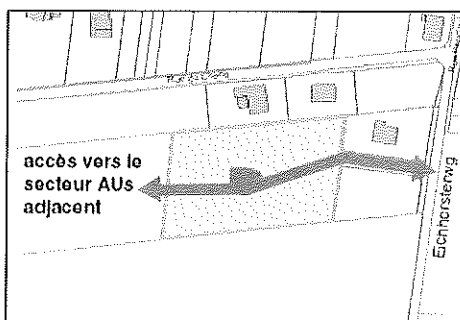


Rue des Bois

Le secteur Au2 s'organise autour d'une voie connectée sur la rue des Bois qui peut donner également sur la rue de Blodelsheim ou se terminer par une place de retournement

En limite Est un rideau végétal (haie ou alignements d'arbres à haute tige) est à aménager.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation foncière préalable est nécessaire.



Eichhorsterweg

Le secteur Au2 s'organise autour d'une voie connectée sur la rue Principale ; un accès vers le secteur AUs adjacents doit être ménagé.

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

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.

Pour être constructible un terrain doit disposer d'une façade sur la voie publique d'au moins 4 mètres de largeur, en propriété ou en copropriété.

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. Alimentation 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. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel conforme aux dispositions en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux usées, le branchement sur ce réseau 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 est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais 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.

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.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucun terrain d'une superficie inférieure à 5 ares ne pourra recevoir plus d'une maison d'habitation individuelle.

Toutefois, les terrains à bâtir non issus d'une opération de lotissement, les constructions accolées et les collectifs d'au moins 2 logements ne sont pas soumis à cette règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans la limite de 5 m² de S.H.O.B.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Toutefois des constructions annexes peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres au faitage et 2,50 mètres à l'égout du toit et que leur longueur sur limite

n'excède pas **9** mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs.

- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4.** Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les règles de l'article UC8 s'appliquent.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain ; toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.
- 9.2.** Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :
- en cas de reconstruction dans les 5 ans après 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 m², et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,00 mètres à l'égout du toit et à 12,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants dépassant ces hauteurs, l'aménagement de la totalité des volumes existants - y compris les combles - est autorisé.

10.2. Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

10.3. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

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

Tout dépôt ou stockage à l'air libre qui ne présente pas un aspect suffisant de finition devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

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.

11.3. Bâtiments

Les bâtiments annexes seront réalisés en harmonie avec les bâtiments principaux en utilisant les matériaux traditionnels, les structures et bardages métalliques étant exclus.

11.4. Toitures

Les toitures des constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être recouvertes de tuiles ou de matériaux **présentant l'aspect de tuiles**.

Des panneaux solaires pourront cependant être posés en toiture des constructions.

Les toitures végétalisées seront également admises.

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente de toit ne pourra être inférieure à 45° s'agissant d'une toiture à 2 pans et à 35° s'agissant d'une toiture à 4 pans.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures.

Il n'est pas fixé de pente pour les bâtiments annexes, les bâtiments affectés aux activités agricoles ou artisanales et les bâtiments publics

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de hauteur ; elles doivent être constituées d'un mur plein d'une hauteur minimale de 20 cm qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, palissade, ...).

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur ; elles peuvent être constituées d'un mur plein enduit ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur.

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

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

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

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

- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** Sauf dispositions contraires, pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins UNE aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique de dimension minimum 3 m x 6 m.

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

- 13.1.** Les parties de secteur indiquées sous "plantations à réaliser" doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.
- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain ; toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- 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 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UC est de 0,30 pour les superficies affectées à l'habitation.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 4 – ZONE 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 A2 ainsi que les installations d'élevage soumises au régime des installations classées.
- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage comportant plus de 6 emplacements et d'une capacité supérieure à 20 personnes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - la création d'étangs et la création d'abris de pêche ;
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles dans le secteur Aa.

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

- 2.1.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13 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 et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.3.** L'extension mesurée des maisons d'habitation existantes ; l'adjonction de bâtiments annexes à ces constructions dans la limite d'une superficie hors œuvre brute ne dépassant pas 50 m².
- 2.4.** Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles (sauf dans le secteur Aa) et l'extension et la transformation des exploitations agricoles existantes à condition que :

- a) 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) 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 une construction affectée au logement ;
- c) ces constructions, installations, extensions ou transformations soient destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de toute 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, ne dépassant pas ensemble une superficie totale de 300 m² de S.H.O.N. ;
 - le camping à la ferme ;
- d) les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site ;
- e) les constructions à usage d'habitation soient édifiés à une distance maximale de 30 mètres des bâtiments d'exploitation.

2.5. Les abris de pâturage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m², qu'ils soient démontables et dépourvus de fondations et qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand côté.

2.6. Les abris de pompage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m².

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

4.1. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel conforme aux dispositions en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux usées, le branchement sur ce réseau 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 est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais 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.

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.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucun nouveau site d'exploitation ne devra être créé sur un terrain dont la superficie est inférieure à 4000 m².

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

- 7.1. La distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Les constructions de toute nature devront respecter un recul de 30 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers.

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

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale des constructions.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7,00 mètres à l'égout du toit et à 12,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2. Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles 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.

11.3. Toitures

Les toitures des constructions doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

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

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

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

12.3. 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 A 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 5 – 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 2.
- 1.2. Les constructions à usage agricoles.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attraction ;
 - 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 de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - la création de nouveaux étangs et la création de nouveaux abris de pêche ;
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. les défrichements dans les espaces boisés reportés au plan de zonage.

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

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 13 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 et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés à l'annexe informations générales.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les réseaux devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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 10 mètres de l'alignement de la voie.

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

La distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale des constructions.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

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

- 11.1. Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- 11.2. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.
- 11.3. Les grillages et clôtures devront être conçus de manière à ne pas faire obstacle à l'exploitation forestière.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies en annexe au présent document.

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

- 13.1. Les constructions devront être accompagnées de plantations constituées d'essences locales ou permettant de réduire l'impact des constructions sur le paysage.

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

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ANNEXES :

- ANNEXE I NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT**
- ANNEXE II ARTICLES R III-2, R III-3-2, R III-4, R III-14-2,
R III-15 ET R III-21 DU CODE DE L'URBANISME**
- ANNEXE III DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)**
- ANNEXE IV DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**
- ANNEXE V ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**
- ANNEXE VI GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**
- ANNEXE VII ESPACES BOISES**
- ANNEXE VIII COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES**
- ANNEXE IX SERVITUDE DE COUR COMMUNE**

ANNEXE I NORMES DE STATIONNEMENT

- logements :	• chambres individuelles,	: 1 pl/2chambres
	• studios et logements de toutes tailles	: 2 pl/logement
maisons individuelles	:	2 pl.
- foyer de personnes âgées		: 1 pl/10 chambres
- commerces isolés		: 60 % de la S.H.O.N. ¹ . minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m ² minimum		: 100 % S.H.O.N. + places de livraison
- 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	: 10 % emprise
	Spectacles	: 1 pl/10 personnes
- Piscines, patinoires		: 100 % emprise
- Enseignement :	primaire (2 roues)	: 1 m ² /élèves
	secondaire	
	supérieur	: 1 pl/7 élèves

¹ S.H.O.N. = "Surface Hors Œuvre Nette"

ANNEXE II

ARTICLES R111-2, R111-4, R111-15 ET R111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

ANNEXE III

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.

ANNEXE IV 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.

ANNEXE V
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.

ANNEXE VI GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L.230-3 du code l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

Article L230-4 du code de l'urbanisme

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

Article L230-5 du code de l'urbanisme

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

Article L230-6 du code de l'urbanisme

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

ANNEXE VII ESPACES BOISES

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

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

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

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

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

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

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 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.

ANNEXE VIII COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

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

Catégorie	Nature de la coupe	Conditions			Surfaces maxi ¹ 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	½ du volume sur pied	-	10 ha
6	Coupe de jardinage sur futaies de résineux	-	-	-	-

¹ 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

ANNEXE IX 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.

