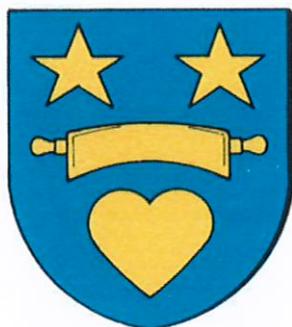


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée



Michelbach-le-Haut

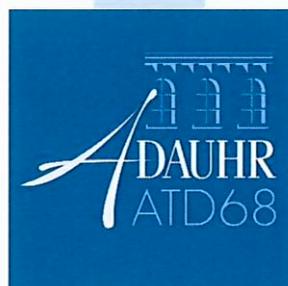
3. Règlement écrit

Approbation : 10 décembre 2004
1^{ère} modification : 10 novembre 2008
1^{ère} révision : 12 décembre 2013

**MODIFICATION N°2
MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Dossier approuvé par délibération du Conseil
Municipal du 10 février 2020.

Le Maire



Février 2020

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée

Michelbach-le-Haut



Document communiqué

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I - ZONE UA	6
CHAPITRE II - ZONE UC	13
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	19
CHAPITRE I - ZONE AU	19
CHAPITRE II - ZONE A.....	27
CHAPITRE III - ZONE N	32
BATIMENTS	37
ANNEXES.....	39
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	40
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	42
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	48
SERVITUDE DE COUR COMMUNE	50

Avertissement :

Les modifications apportées au présent règlement du PLU au travers de la présente procédure de modification simplifiée apparaissent en rouge.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Michelbach-le-Haut délimité sur le plan de zonage conformément à la légende "limite territoriale du P.L.U."

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

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'occupation du sol définies par les articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.
Le P.L.U. de Michelbach-le-Haut définit :

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :
 - a) la zone UA
 - b) La zone UC
Elle comprend les secteurs UCa et UCe.
- 3.2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
 - a) la zone AU
Elle comprend les secteurs AUa, AUa1, AUa2, AUa3 et AUa4.
 - b) La zone A
 - c) la Zone N
Elle comprend les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, ~~et~~ Ns, Ng et Ng1.

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".

Le règlement du P.L.U. maintient ce principe de droit acquis.

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.

7. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés prévus au Plan Local d'Urbanisme devront être uniquement destinés à recevoir les constructions ou installations d'intérêt général prévues en annexe au présent PLU. Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

8. DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construite et la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. La création, l'agrandissement ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque ou d'installations produisant des nuisances gênantes pour le voisinage.
- 1.2. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics linéaires ou d'infrastructure ou à des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou d'épaves.
- 1.7. La création d'étangs.
- 1.8. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.9. La création de nouvelles exploitations agricoles
- 1.10. Les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles existants lorsqu'ils visent à diminuer les nuisances et à améliorer le caractère de la zone.
- 2.2. L'extension mesurée des bâtiments agricoles.
- 2.3. L'extension mesurée des installations classées existantes liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve du respect des réglementations existantes.
- 2.4. Tout projet de démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolition.

2.5. Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont soumises à déclaration ou autorisation préalable :

- L'édification et la transformation de clôtures.
- Les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir 10 véhicules ou plus.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

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

3.1.1. Les voies publiques ou privées devront 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.

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

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir de 1 à 2 logements ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir de 3 à 6 logements ;
- 7 mètres à partir de 7 logements.

Dans le cas de la desserte de 4 logements et plus, la largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1 ci-dessus.

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

3.2.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à une même voie publique sont limitées au maximum à deux accès par tranche de 20 m de façade.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier.

4.2. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devraient être souterrains.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

4.3.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

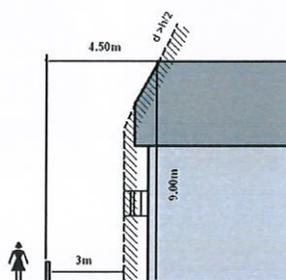
Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

S'il existe un alignement architectural matérialisé par l'implantation des façades des immeubles voisins, les constructions sur rue doivent être implantées de façon à respecter cet alignement.

Sinon, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe de la voie.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation 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 m.

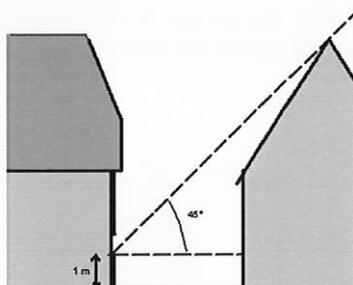


- 7.2. Toutefois, les constructions à usage autre que l'habitation peuvent être implantées sur limite séparative :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
 - dans les autres cas, lorsque la hauteur sur limite des bâtiments n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs. De plus, ces bâtiments ne doivent pas être édifiés à moins de 4 mètres d'une fenêtre d'une construction principale voisine.
- 7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 deviennent applicables.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- 8.2.** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m 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 UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1,50 mètre.

- 10.2.** La hauteur au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 13 mètres à partir du niveau naturel moyen du sol.
- 10.3.** La hauteur à l'égout du toit des constructions de toute nature ne peut excéder 8 mètres à partir du niveau naturel moyen du sol.

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

11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien, devra avoir un aspect et une esthétique compatibles avec le caractère du village.

11.2. Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre à partir du niveau des voies et emprises publiques. Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80 mètre et surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie vive. Ces dispositions pourront être modifiées pour des questions de visibilité ou pour des motifs d'ordre architectural.
- La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres à partir du terrain naturel. Les murs pleins sont autorisés avec une hauteur limitée à 1,50 mètre.

11.3. Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les critères suivants :

- les toits à pans devront comporter des pentes de 30° minimum ;
- le faîtage principal devra être orienté dans le sens de la longueur du bâtiment ;
- les toits plats, toitures terrasse ou toits à une seule pente sont autorisés, sous réserve que leur surface ne dépasse pas 50 m² ;
- les dessins sur les toitures sont interdits ;
- les couleurs des façades et des toitures devront être tirées du nuancier traditionnel local.

11.4. Les autres constructions doivent respecter les critères suivants :

- les toits plats ou à une seule pente sont autorisés lorsque la surface hors oeuvre nette ne dépasse à 20 m² ;
- pour toute autre construction dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à 20 m², la toiture devra être constituée d'un toit à un pan ou à deux pans. Le toit devra présenter une pente de 15° minimum ;
- les couvertures en fibrociment doivent avoir un coloris d'aspect terre cuite ;
- la couleur des façades devra être en harmonie avec le bâtiment principal ;
- les annexes et dépendances devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Les remblais

Seuls sont autorisés les apports de terre destinés à créer une terrasse totalement contenue par un mur de soutènement maçonné d'une hauteur maximum de 1 mètre.

11.6. Les antennes paraboliques devront être peintes de la couleur de leur environnement immédiat.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations avec un minimum de deux places par logement.

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

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

Une surface équivalente à 15 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - ZONE UC

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. La création, l'agrandissement ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque ou d'installations produisant des nuisances gênantes pour le voisinage.
- 1.2. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics linéaires ou d'infrastructure ou à des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés ou d'épaves.
- 1.7. La création d'étangs.
- 1.8. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.9. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.10. Les établissements commerciaux de plus de 500 m² de surface de vente.
- 1.11. En secteur UCe, les bâtiments autres qu'à usage d'activités économiques.

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

- 2.1. Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont soumises à déclaration ou autorisation préalable :
 - L'édification et la transformation de clôtures.
 - Les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir 10 véhicules ou plus.
 - Le défrichement des espaces boisés non classés.
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.2. Tout projet de démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolition.

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

3.1.1. Les voies publiques ou privées devront 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.

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

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir de 1 à 2 logements ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir de 3 à 6 logements ;
- 7 mètres à partir de 7 logements.

Dans le cas de la desserte de 4 logements et plus, la largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

3.2.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

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

3.2.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à deux accès par tranche de 20 mètres de façade.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier.

4.2. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devraient être souterrains.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes réglementaires en vigueur. Il devra être conçu de manière à pouvoir être raccordé ultérieurement au réseau collectif.

4.3.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

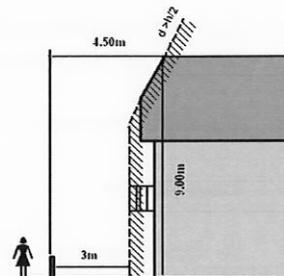
Néant.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

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

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



7.2. Toutefois, les constructions à usage autre que l'habitation peuvent être implantées sur limite séparative :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite sans pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
- dans les autres cas, lorsque la hauteur sur limite des bâtiments n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.

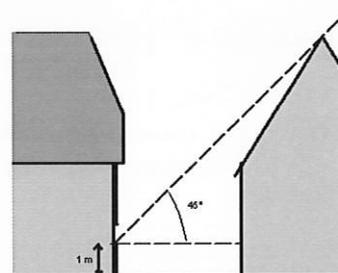
7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 deviennent applicables.

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

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

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

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



Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1,50 mètre.

10.2. Sauf dans le secteur UCa, la hauteur au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres à partir du niveau moyen naturel du sol.

Dans le secteur UCa, la hauteur au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 10 mètres à partir du niveau naturel moyen du sol.

10.3. La hauteur à l'égout du toit des constructions de toute nature ne peut excéder 8 mètres à partir du niveau naturel moyen du sol.

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

11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien, devra avoir un aspect et une esthétique compatibles avec le caractère du village.

11.2. Les clôtures

11.2.1. Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre à partir du niveau des voies et emprises publiques. Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80 mètre et surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie vive. Ces dispositions pourront être modifiées pour des questions de visibilité ou pour des motifs d'ordre architectural.

11.2.2. La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres à partir du terrain naturel. Les murs pleins sont autorisés avec une hauteur limitée à 1,50 mètre.

11.2.3. Dans les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, la hauteur et l'aspect des clôtures pourront donner lieu à des prescriptions particulières afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

11.3. Toutes constructions à usage d'habitation devront respecter les critères suivants :

- les toits à pans devront comporter des pentes de 30° minimum ;
- les toits plats, toitures terrasse ou toits à une seule pente sont également autorisés ;
- les dessins sur les toitures sont interdits ;
- les couleurs des façades devront être tirées du nuancier traditionnel local.

11.4. Les autres constructions doivent respecter les critères suivants :

- les toits plats ou à une seule pente sont autorisés lorsque la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 20 m² ;

- pour toute autre construction dont la surface hors œuvre nette est supérieure à 20 m², la toiture devra être constituée d'un toit à un pan ou à deux pans. Le toit devra comporter une pente de 15° minimum ;
- les couvertures en fibrociment doivent avoir un coloris d'aspect terre cuite ;
- la couleur des façades devra être en harmonie avec le bâtiment principal ;
- les annexes et dépendances devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Les remblais

Seuls sont autorisés les apports de terre destinés à créer une terrasse totalement contenue par un mur de soutènement maçonné d'une hauteur maximum de 1 mètre. Sont également autorisés les remblais en espalier dont la hauteur des murets hors sol ne pourra pas excéder 1 mètre.

- 11.6.** Les antennes paraboliques devront être peintes de la couleur de leur environnement immédiat.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et avec un minimum de 2 places par logement.

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

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

Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini en annexe.
Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,70.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - 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. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- 2.2. Dans les secteurs AUa et sauf dans les sous-secteurs AUa1 et AUa4, les constructions à usage d'habitation, de services à la population, d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat et leurs annexes ne pourront être autorisées qu'après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions groupées ou d'association foncière urbaine et à condition :
 - que chaque opération porte sur l'ensemble du secteur ou sur une superficie minimale de 50 ares ;
 - que le terrain soit contigu à une zone équipée ;
 - que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par les constructeurs ou les lotisseurs et réalisés selon un plan d'ensemble permettant une organisation et une desserte cohérente du secteur.
- 2.3. Dans le sous-secteur AUa1, les constructions à usage d'habitation, de services à la population, d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat et leurs annexes ne pourront être autorisées qu'après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions groupées ou d'association foncière urbaine et à condition que les principes d'urbanisation et de desserte fixés dans le document « orientation d'aménagement » joint au présent dossier soient respectés. Pour des raisons d'opportunité, il est possible d'augmenter ou de réduire la taille des parcelles.
- 2.4. Dans le sous-secteur AUa2, les sous-sols sont interdits du fait de la présence de nappes d'eau souterraines.
- 2.5. Dans le sous-secteur AUa4, les constructions à usage d'habitation, de services à la population, d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat et leurs annexes sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ; les opérations doivent être réalisées en continuité avec une zone équipée et sans qu'elles compromettent l'urbanisation ultérieure du sous-secteur.

- 2.6.** Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation d'équipements publics linéaires ou d'infrastructure et de leurs annexes techniques à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et qu'ils soient compatibles avec son caractère ou avec le caractère des zones d'habitation environnantes.
- 2.7.** La création d'installations classées est autorisée si elles sont compatibles avec le voisinage et le caractère de la zone, si elles sont de nature à améliorer le caractère de la zone et si elles sont nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone.
- 2.8.** Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont soumises à déclaration ou autorisation préalable :
- L'édification et la transformation de clôtures.
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructures ou linéaires ou à la réalisation des opérations visées aux paragraphes précédents.
 - Le défrichement des espaces boisés non classés.

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

- 3.1.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2.** En outre, aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à :
- 5 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 à 2 logements ;
 - 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 3 à 6 logements ;
 - 7 mètres à partir de 7 logements.

Il devra être réalisé au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1 mètre.

- 3.1.3.** Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une placette de retournement d'un diamètre minimal de 12 mètres afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

3.2.1. Dans le sous-secteur AUa1, la configuration des voies précisée dans le schéma d'aménagement et de voiries doit être respectée.

3.2.2. Dans le sous-secteur AUa3 la voie primaire doit relier de façon centrale l'emplacement réservé n°2 au sous-secteur AUa2.

3.2.3. Dans le sous-secteur AUa2, la voie primaire doit consister en une liaison avec l'emplacement réservé n°3, la voie primaire interne du secteur AUa3 (ci-dessus), et une place de retournement centrale au secteur AUa2, de 12 mètres de diamètre minimum, située à l'Est du fossé drainant le vallon.

Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier.

4.2. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devraient être souterrains.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes réglementaires en vigueur.

4.3.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

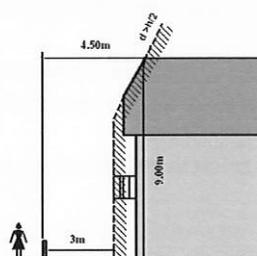
Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

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

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



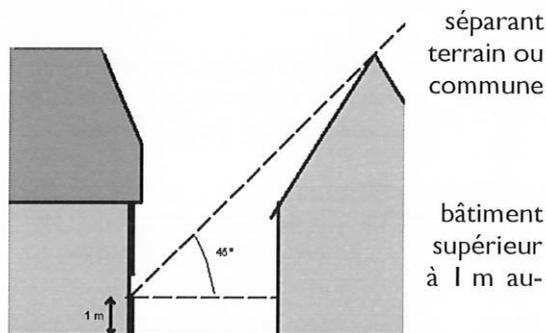
d'une
séparative
à la moitié
pouvoir

- 7.2.** Toutefois, les autres constructions peuvent être implantées sur limite séparative :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite sans pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
 - dans les autres cas, lorsque la hauteur sur limite des bâtiments n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.
 - en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article UC 8.

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance deux constructions situées sur le même terrain liés par une servitude de cour ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

8.2. De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un voisin ne doit être vu sous un angle à 45° par rapport à un plan horizontal situé dessus du plancher.



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

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder la moitié de la superficie des terrains.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieur à 1,50 mètre.

10.2. Hauteur des constructions

10.2.1. Dans les secteurs AUa et sous-secteurs et SAUF dans le sous-secteur AUa I :

La hauteur au faîtage des constructions principales est limitée à 12 mètres à partir du niveau naturel moyen du sol. La hauteur à l'égout du toit des constructions de toute nature ne peut excéder 8 mètres à partir du niveau naturel moyen du sol.

La hauteur au faîtage des bâtiments annexes ne pourra dépasser 4 mètres si la construction est réalisée sur limite et 5 mètres dans tous les autres cas. Ces calculs sont réalisés à partir du niveau naturel moyen du sol.

10.2.2. Dans le sous-secteur AUa I :

La hauteur au faîtage des constructions principales est limitée à 10 mètres à partir du niveau naturel.

La hauteur au faîtage des bâtiments annexes ne pourra dépasser 4 mètres si la construction est réalisée sur limite et 5 mètres dans tous les autres cas. Ces calculs sont réalisés à partir du niveau naturel moyen du sol.

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

11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien, devra avoir un aspect et une esthétique compatibles avec le caractère du village et devra être conçu en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2. L'implantation, les volumes des constructions et les matériaux utilisés doivent s'intégrer dans le paysage.

11.3. Les antennes paraboliques devront être peintes de la couleur de leur environnement immédiat.

11.4. Les clôtures

11.4.1. Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre à partir du niveau des voies et emprises publiques. Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximum de 0.80 mètre et surmontés *d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie vive...* Ces dispositions pourront être modifiées pour des questions de visibilité ou pour des motifs d'ordre architectural.

11.4.2. La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres à partir du terrain naturel. Les murs pleins sont autorisés avec une hauteur limitée à 1.50 mètre.

11.4.3. Dans les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, la hauteur et l'aspect des clôtures pourront donner lieu à des prescriptions particulières afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

11.5. Toutes constructions à usage d'habitation devront respecter les critères suivants :

- les toits à pans devront comporter des pentes de 30° minimum ;
- le faitage principal devra être orienté dans le sens de la longueur du bâtiment ;
- les toits plats, toitures terrasse ou toits à une seule pente sont également autorisés ;
- les dessins sur les toitures sont interdits ;
- les couleurs des façades devront être tirées du nuancier traditionnel local.

11.6. Les autres constructions doivent respecter les critères suivants :

- les toits plats ou à une seule pente sont autorisés lorsque la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 30 m² ;
- pour toute autre construction dont la surface hors œuvre nette est supérieure à 30 m², la toiture devra être constituée d'un toit à un pan ou à deux pans. Le toit devra comporter une pente de 15° minimum ;
- la couleur des façades devra être en harmonie avec le bâtiment principal ;
- les annexes et dépendances devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.7. Tout dépôt ou stockage à l'air libre est interdit.

11.8. Remblais

Les remblais pour terrasse en taupinière sont interdits. Toutefois, sont autorisés les apports de terre destinés à créer une terrasse contenue par un mur de soutènement maçonné d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Sont également autorisés les remblais en espalier dont la hauteur des murets hors sols ne pourra pas excéder 1 mètre.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales de deux places par logement.

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

13.1. Un accompagnement d'arbres d'essence régionale est exigé lors d'une nouvelle construction.

13.2. 50 % au minimum des espaces libres non nécessaires à la circulation et au stationnement de véhicules devront être plantés ou aménagés.

13.3. La plantation d'arbres fruitiers sur chaque parcelle est obligatoire afin de reconstituer le principe de vergers.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article 6 du titre I.

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

CHAPITRE II - ZONE A

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 sont interdites.

La construction de bâtiments ou clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

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

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux unités de production hors sol sont autorisées à condition de justifier à la fois :

- de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur ;
- de la nécessité de la construction, de la reconstruction après sinistre, ou de l'extension prévue dans la zone ;
- les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site.

Toutefois, la zone A n'est constructible qu'au-delà des distances suivantes par rapport aux zones U et AU en ce qui concerne :

- la création d'une nouvelle sortie d'exploitation : celle-ci devra être située à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones U et AU ;
- la construction d'un bâtiment entrant dans la catégorie "installations classées" : celui-ci devra être situé à une distance minimale de 300 mètres des limites des zones U et AU.

Ces distances de recul ne s'appliquent pas aux abris.

2.2. Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux activités agricoles d'élevage à condition que la construction soit destinée au logement principal des exploitants agricoles et que leur présence constante sur le lieu de l'exploitation soit nécessaire pour des raisons de service et de sécurité. La surface hors œuvre nette cumulée de ces logements doit être inférieure à 350 m².

Ces constructions devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure.

2.3. La reconstruction, l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes lorsqu'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

2.4. La construction dans les secteurs humides indiqués au plan de zonage ne peut être autorisée qu'à condition de drainer les sols concernés par la construction.

2.5. Les gîtes ruraux à condition d'être situés à proximité immédiate du corps de ferme existant. La construction de gîtes ruraux ne pourra être autorisée que si l'exploitant agricole portant le projet peut justifier d'une exploitation agricole ayant au moins la surface minimum d'exploitation au vu de la réglementation en vigueur.

- 2.6.** Les ruchers sans fondation, d'une surface hors œuvre brute de 15 m².
- 2.7.** Les abris de pâture non clos sans fondation de conception légère en bois et entièrement ouvert sur un grand côté, d'une surface hors œuvre brute inférieure à 30 m² et d'une hauteur de faitage maximum de 4 mètres.
- 2.8.** Les abris de jardins à proximité immédiate des constructions existantes –même situées en zone U limitrophe, d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m² et d'une hauteur de faitage maximum de 4 mètres.
- 2.9.** Les travaux et installations liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou linéaires, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt collectif et leurs annexes techniques et en particulier les opérations ou équipements figurant en emplacement réservé à créer sur le plan de zonage.
- 2.10.** Les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
- l'édification de clôtures non liées à l'activité agricole ou forestière.
 - les défrichements dans les espaces boisés non classés.
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités autorisées dans la zone.

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

- 3.1.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2.** La voirie située dans les secteurs humides indiqués au plan de zonage ne devra pas être imperméabilisée.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

- 3.2.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2.2.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe A 3.1.

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

4.1. Adduction d'eau potable

- 4.1.1.** Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.
- 4.1.2.** En matière d'eau potable les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales, sont applicables.

4.2. Assainissement

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Une superficie minimale de 40 ares pour le(s) terrain(s) accueillant une nouvelle sortie d'exploitation agricole est exigée.

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

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à la distance suivante de l'axe de la voie :

- Route départementale : 25 mètres.
- Autres routes : 10 mètres.
- Chemins carrossables : 6 mètres.

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

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

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

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

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

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 30 m².

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m².

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Toutefois :

- 10.2.** Les cheminées, les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser cette hauteur.
- 10.3.** La hauteur maximale au faîtage des ruchers autorisés à l'article A 2.6 est limitée à 2,50 mètres.
- 10.4.** La hauteur maximale au faîtage des abris de pâture autorisés à l'article A 2.7 est limitée à 4 mètres.

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

- 11.1.** L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.
- 11.2.** Les revêtements des façades, les teintes des toitures seront choisies en harmonie avec le paysage et le site environnant.
- 11.3.** Les constructions liées aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif devront être revêtues d'un crépi traditionnel.
- 11.4.** Les abris de toute nature devront comporter un traitement extérieur des façades et s'harmoniser avec le paysage environnant.
- 11.6.** Les clôtures constituées par des murs pleins dont la hauteur est supérieure à 0,80 mètre sont interdites.
- 11.7.** Les antennes paraboliques devront être peintes de la couleur de leur environnement immédiat.

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

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

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

- 13.1.** Les bâtiments d'exploitation agricole devront être entourés au minimum d'une rangée d'arbres d'essences locales.
- 13.2.** Les espaces boisés représentés sur le plan de zonage conformément à la légende "espaces boisés classés" sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis au régime de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone A.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13 du présent règlement.

CHAPITRE III - ZONE N

Elle comprend les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ns et Ng.

Le secteur Ng comprend le sous-secteur NgI.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2.

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

Dans la zone à l'exception du secteur Nb :

- 2.1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt.
- 2.2. Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics ou linéaires (voies et réseaux divers), la protection contre les inondations ou l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec la préservation du caractère de la zone.
- 2.3. La construction dans les secteurs humides indiqués au plan de zonage ne peut être autorisée qu'à condition de drainer les terrains concernés par la construction.
- 2.4. Sauf dans le secteur Ng, les abris de pâture non clos, sans fondation, de conception légère, d'une surface hors œuvre brute inférieure à 30 m² et d'une hauteur maximum au faîtage inférieure à 4 mètres.
- 2.5. Dans le secteur Nc, les installations, occupations et utilisations du sol liées à l'entretien et à la mise aux normes des bâtiments et des installations existantes, à condition de respecter le caractère et la qualité architecturale du domaine Saint-Apollinaire.
- 2.6. Dans les secteurs Nd, sont autorisés :
- les constructions, les occupations et utilisations du sol liées à l'installation de déchets verts existante au lieu-dit Eckhaegli ;
 - la construction d'un bâtiment d'une surface hors œuvre brute maximale de 100 m² ainsi que les aménagements et installations permettant le fonctionnement de la déchetterie (plate-forme pour bennes, rampes d'accès des véhicules, plate-forme permettant aux camions de faire demi-tour...) au lieu-dit Im Neuen Berg beim Kreuz.
- 2.7. Dans le secteur Ne, sont autorisées :
- la création d'étangs de pêche. Dans un souci de bonne intégration paysagère, ces étangs devront se situer au même niveau que le terrain naturel ;
 - la création d'abris de pêche limités à un abri d'une surface hors œuvre brute de 20 m² maximum par étang.

- 2.8.** Dans le secteur Nf, est autorisé le stationnement de deux caravanes d'une surface limitée à 10 m² chacune et d'un mobil home de 30 m².
- 2.9.** Dans le secteur Ns, sont autorisés :
- les constructions ou installations liées aux activités de sports, de jeux et de loisirs ou nécessaires à leur fonctionnement ;
 - les installations de pylône à usage de téléphonie mobile et le local technique qui y est lié.
- 2.10** Dans le secteur Ng sont autorisés sous condition de prendre en compte les principes énoncés dans le document « orientation d'aménagement » du PLU :
- les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires à l'aménagement et l'entretien de parcours de golf, y compris l'aménagement de plans d'eau et les installations de stockage de sable sec ;
 - les « abris dit de départ ou de protection », à condition qu'ils soient de conception légère, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² par bâtiment, d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 4 mètres, et que leur nombre sur les parcours de golf n'excède pas 12 ;
 - les « Driving Range », à condition qu'ils soient en structure semi-ouverte et d'aspect bois, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 400 m² par bâtiment et d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 6 mètres, et que leur nombre sur les parcours d'entraînement n'excède pas 2 ;
 - les maisons de mi-parcours, à condition qu'elles soient d'aspect bois, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² par bâtiment et d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 6 mètres, et que leur nombre sur les parcours de golf n'excède pas 2 ;
 - les systèmes de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux toitures ou façades des bâtiments existants ou autorisés ;
 - les aires de stationnement, à condition qu'elles soient arborées et/ou intégrées au paysage ;
 - les boisements à recréer en compensation des zones de déboisement nécessaires, conformément à l'orientation d'aménagement du PLU. Dans ces espaces boisés à recréer, la construction de tout bâtiment est interdite ;
 - les installations qui sont nécessaires à la sécurité des personnes (filets de protection, caméras de sécurité, clôtures de long de la RD 16 à l'entrée du golf, passage inférieur ou supérieur de la RD 16 le cas échéant,...).
- 2.11.** Dans le sous-secteur NgI sont autorisées, sous condition de prendre en compte les principes énoncés dans le document « orientation d'aménagement » du PLU :
- les occupations, constructions, reconstructions et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'exploitation et au fonctionnement du golf, y compris les aires de stationnements arborées ;
 - les activités connexes liées au golf, à savoir les activités d'accueil, de restauration, de conférences ou de réunions, de vente, de fitness à condition d'être liées au projet de golf ;
 - les stockages, les bâtiments d'hébergement (appartements de fonction, locaux de gardiennage, chambres d'hôtel,...) sont autorisées à condition de venir en complément du golf et de ses installations techniques nécessaires et à condition qu'elles s'intègrent

qualitativement dans l'organisation et l'ambiance du hameau actuel et qu'ils soient liés au projet de golf;

- la démolition de bâtiments à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.12. Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- l'édification de clôtures de type agricole ou forestière.
- tous défrichements d'un espace boisé non classé.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux opérations admises aux articles précédents.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.1.2. Dans la zone N, la voirie située dans les secteurs humides indiqués au plan de zonage ne devra pas être imperméabilisée.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe N 3.1.

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

4.1. Adduction d'eau potable

En matière d'eau potable les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales, sont applicables.

Dans le secteur Ng, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

4.2. Assainissement

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Dans le secteur Ng, le branchement sur un système d'assainissement adapté est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction autorisée.

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

Eaux pluviales - Secteur Ng

Dans le secteur Ng, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain ou collectées et transportées vers les étangs réalisés sur le site du golf pour stocker l'eau.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à la distance suivante de l'axe de la voie :

- Route départementale : 15 mètres.
- Autres routes : 10 mètres.
- Chemins carrossables : 6 mètres.

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

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

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions hors stationnement et circulations ne pourra dépasser 20% de la surface du sous-secteur Ng1.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.2.** La hauteur au faitage des abris de pâture et des abris de pêche est limitée à 4 mètres.
- 10.3** Dans le secteur Ns, la hauteur du pylône de téléphonie mobile ne devra pas excéder 40 mètres et celle du local technique 4 mètres.
- 10.4.** Dans le secteur Ng :
- la hauteur à l'égout des « abris dit de départ ou de protection », ne pourra excéder 4 mètres ;
 - la hauteur à l'égout des « Driving Range », ne pourra excéder 6 mètres ;
 - la hauteur à l'égout des « maisons de mi-parcours », ne pourra excéder 6 mètres ;
 - en outre, les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...), comme les dispositifs de sécurité des personnes sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques et leur nécessité l'imposent.
- 10.5.** Dans le sous-secteur NgI :
- la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel ; cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à 14 mètres et devant être reconstruits après démolition, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
 - en outre, les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...), comme les dispositifs de sécurité des personnes sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques et leur nécessité l'imposent.

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

- 11.1.** L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.
- 11.2.** Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou grilles. Les clôtures constituées par des murs pleins sont interdites.
- 11.3.** Dans le secteur Nc, les revêtements des façades, les teintes, les pentes des toitures seront choisis en harmonie avec les bâtiments du domaine Saint- Apollinaire.
- 11.4.** Dans les secteurs Ne, Nf et Ns, les revêtements des façades, les teintes des toitures seront choisies en harmonie avec le paysage et le site environnant.
- 11.5.** De plus dans le secteur Ns, les installations du pylône et du local technique doivent utiliser des matériaux et une coloration tels que leurs perceptions s'intègrent au mieux au milieu environnant naturel et paysager.

- 11.6.** Les remblais sont interdits pour les constructions.
- 11.7.** Les abris de toute nature devront comporter un traitement extérieur des façades et s'harmoniser avec le paysage environnant.

11.8 Dans le secteur Ng et le sous-secteur NgI :

Les aménagements et constructions devront être réalisés de façon à valoriser l'ensemble du site du Domaine Saint-Apollinaire.

Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, sans empêcher pour autant une architecture contemporaine de qualité.

Une cohésion d'ensemble des bâtiments à l'échelle du secteur sera recherchée et un soin particulier en termes d'intégration dans le hameau bâti (sous-secteur NgI) devra impérativement être produit.

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

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

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

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

13.1. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé" sont soumis au régime de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme.

13.2. Dans les secteurs Ne et Ns, un accompagnement d'arbres d'essence régionale est exigé.

13.3. Dans le sous-secteur NgI :

Les aires de stationnement seront arborées à raison d'un arbre à haute tige pour 10 places de stationnement. Les essences choisies devront être d'essence locale.

50% minimum de la superficie du sous-secteur NgI devra rester libre de toutes constructions ou installations et sera traitée en accompagnement végétal.

13.4. Dans le secteur Ng :

Les aires de stationnement seront arborées à raison d'un arbre à haute tige pour 10 places de stationnement. Les essences choisies devront être d'essence locale.

Les boisements à recréer en compensation des zones de déboisement nécessaires mentionnés dans l'orientation d'aménagement du PLU devront être réalisés et protégés durablement.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 3 à N 13.

ANNEXES

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

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

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

Article R.111-3-2

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

Article R.111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

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

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

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

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

¹ S.H.O.N. Surface Hors Œuvre Nette

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

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

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

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

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

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

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

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

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

Article L.230-3 du code l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

Article L230-4 du code de l'urbanisme

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

Article L230-5 du code de l'urbanisme

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

Article L230-6 du code de l'urbanisme

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

ESPACES BOISES

Article L.130-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.

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 $H/2 = 3$ 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.

