

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

## RUSTENHART



### 3.1. Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé par  
délibération du Conseil Municipal du 26 juillet  
2007

Le Maire





# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 1 – ZONE UA .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2 – ZONE UC .....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 3 – ZONE AU .....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE 4 – ZONE A .....</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE 5 – ZONE N.....</b>	<b>27</b>
<b>ANNEXES :.....</b>	<b>31</b>
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....	33
ARTICLES R111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-2, .....	34
R 111-15 ET R111-21 DU CODE DE L'URBANISME .....	34
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.) .....	36
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	37
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	38
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	39
ESPACES BOISES .....	42
COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES.....	44
SERVITUDE DE COUR COMMUNE.....	45



## **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'utilisation 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 publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe au dossier de 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 RUSTENHART définit :

- une zone urbaine UA,
- une zone urbaine UC,
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs AUI, AUc et AUs ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle et forestière N qui comprend les secteurs Na, Nb et Nc.

### **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. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (article 9)**

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

## **6. 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".

## **7. 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, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2.** L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations existantes s'ils sont de nature à aggraver les risques ou s'il doit en résulter une augmentation sensible des nuisances pour le voisinage.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois 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 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 ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.5.** La démolition des bâtiments à conserver, matérialisés sur le plan de zonage, qui devront être conservés dans leur volume et leur aspect général.  
Toutefois, ils pourront faire l'objet de rénovation, transformation et aménagement ne portant pas atteinte au caractère architectural ancien.

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

La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. (Voirie) ci-dessous.

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.

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

### **3.2. Voirie**

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

La largeur minimum de plate-forme des voies publiques ou privées structurantes doit être de 8 mètres.

La largeur minimum de plate-forme des voies publiques ou privées doit être :

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement de rayon minimal de 8 mètres ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

## **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 eaux pluviales 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 : SURFACES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

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, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, la reconstruction de bâtiments existants est autorisée dans la limite de la hauteur d'origine.

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

- 7.1.** Sur une profondeur de 15 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 15 mètres à partir de l'alignement :
- 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 ;
  - toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
  - les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.3.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf) et s'il n'y a pas de clôtures en dur sur ces limites, le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 2,00 mètre, afin de permettre l'entretien des façades.
- 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 OU DEUX PROPRIETES LIEES PAR UNE SERVITUDE DE COUR COMMUNE**

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

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé lorsque le terrain ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 10 ans.

## **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.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
- pour les bâtiments publics.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

### **11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

### **11.3. Toitures**

La pente des toitures des bâtiments d'habitation ne doit pas être inférieure à 30°. Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour les bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup> ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La nature, la couleur et la pente des toitures n'est pas réglementée s'agissant de bâtiments publics et des bâtiments à usage d'activités économiques.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2,50 mètre sur rue et 2,00 mètres sur limite séparative. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, la salubrité ou aux 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.** 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.
- 12.3.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **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**

Le C.O.S. applicable à la zone ne peut dépasser **0,45** s'agissant des superficies affectées à l'habitation ; toutefois, ce coefficient peut être dépassé s'agissant :

- de l'aménagement ou du changement d'affectation des volumes bâtis existants ;

- lorsque le terrain ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 10 ans.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., 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 2 – ZONE UC

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

- 1.1. Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations existantes s'ils sont de nature à aggraver les risques ou s'il doit en résulter une augmentation sensible des nuisances pour le voisinage.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de 3 mois 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 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 ou de gravières, la création d'étangs.

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

La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

#### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. (Voirie) ci-dessous.

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.

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

### **3.2. Voirie**

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

La largeur minimum de plate-forme des voies publiques ou privées structurantes doit être de 8 mètres.

La largeur minimum de plate-forme des voies publiques ou privées doit être :

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement de rayon minimum de 8 mètres ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

## **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 eaux pluviales 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 : SURFACES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **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.

## **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 peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 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.** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées.
- 7.5.** 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 d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain ; toutefois ce coefficient d'emprise est fixé à 70 % de la superficie du terrain lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.

## **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.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - pour les bâtiments publics.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

### **11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de murs pleins, grilles, grillages ou palissades, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre sur rue et 2,00 mètres sur limite séparative.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, la salubrité ou aux 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.** 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.
- 12.3.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.4.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectés à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.

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

- 13.1.** 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.
- 13.2.** Pour toute opération de construction ou d'urbanisation comportant plus de 5 logements, il doit être aménagé un espace de loisir à usage collectif, d'une superficie équivalant au moins à 5 m<sup>2</sup> par logement.

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

Le C.O.S. applicable à la zone ne peut dépasser 0,45 s'agissant des superficies affectées à l'habitation ; toutefois, ce coefficient peut être dépassé s'agissant :

- de l'aménagement ou du changement d'affectation des volumes bâtis existants ;
- lorsque le terrain ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., 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, sont admises les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général.
- 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 dans l'emprise des voies publiques structurant les secteurs.
- 2.3.** Dans le secteur AUc, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC sont admises aux conditions particulières suivantes :
  - les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - les terrains concernés doivent être viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble portant sur une superficie minimale de 0,80 ha, ou sur les espaces résiduels inférieurs à 0,80 ha ; ces équipements doivent être conçus pour assurer une desserte satisfaisante de l'ensemble du secteur.
  - leur aménagement doit s'effectuer selon un schéma global assurant un aménagement harmonieux de l'ensemble du secteur et une articulation harmonieuse avec les secteurs bâtis adjacents.

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

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. (Voirie) ci-dessous.

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.

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

### **3.2. Voirie**

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

La largeur minimum de plate-forme des voies publiques ou privées structurantes doit être de 8 mètres.

La largeur minimum de plate-forme des voies publiques ou privées doit être :

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement de rayon minimum de 8 mètres ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

## **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 eaux pluviales 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.

### **4.2. Electricité - télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

## **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 s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## **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 peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 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.** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées.
- 7.5.** 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 AU 8 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 d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain ; toutefois ce coefficient d'emprise est fixé aux 70 % de la superficie du terrain lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.

## **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.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
  - pour les bâtiments publics.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.  
Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.  
Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de murs pleins, grilles, grillages ou palissades, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre sur rue et 2,00 mètres sur limite séparative.  
Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il 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.** 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.
- 12.3.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.4.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectés à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.

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

- 13.1.** 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.
- 13.2.** Pour toute opération de construction ou d'urbanisation comportant plus de 5 logements, il doit être aménagé un espace de loisir à usage collectif, d'une superficie équivalant au moins à 5 m<sup>2</sup> par logement.

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

Le C.O.S. applicable à la zone ne peut dépasser **0,45** s'agissant des superficies affectées à l'habitation.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., 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. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. La création d'étangs.
- 1.4. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles dans le secteur Aa.
- 1.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage.
- 1.6. Tous aménagements incompatibles avec la Zone de Protection Spéciale « Natura 2000 »

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

#### *Sont admis :*

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général.
- 2.2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, s'il n'y a pas création de logement.
- 2.3. Sauf dans le secteur Aa, les nouvelles implantations d'exploitations agricoles à condition :
- a) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à deux fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet comporte une construction affectée au logement ;
  - b) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet ne comporte pas de construction affectée au logement ;

- c) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur s'il s'agit d'une sortie d'exploitation complète pratiquant essentiellement l'élevage.
- d) que ces constructions et installations, soient destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
  - la conduite de productions végétales ou animales ;
  - le stockage, la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
  - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite de deux logements par exploitation et de 350 m<sup>2</sup> de SHON au total ;
  - les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole telles que gîtes ruraux, camping à la ferme.
- e) que les constructions à usage d'habitation soient situées à proximité directe des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être antérieure et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur le même site.

**2.4.** Dans le secteur Aa, l'extension des d'exploitations agricoles existantes à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

**2.5.** Les «cribs» à maïs et les abris de pompage destinés à l'irrigation.

**2.6.** Au lieu-dit "Rheinfelderthof" :

- l'extension du cimetière existant ;
- l'extension sur le même site de l'entreprise para-agricole existante, sauf si des règles de sécurité ou de salubrité s'y opposent.

**2.7.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés à l'annexe informations générales.

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

#### **3.1. Accès**

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.

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

#### **3.2. Voirie**

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

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

Néant.

**Article A 5 : SURFACES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucun terrain dont la superficie est inférieure à 4000 m<sup>2</sup> ne pourra recevoir de nouvelle sortie d'exploitation agricole.

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

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

7.2. Toutefois, s'agissant des routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie.

**Article A 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 3 mètres.

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

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

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

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

L'emprise au sol des abris de pompage ne pourra excéder 8 m<sup>2</sup>.

**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.** 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 doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

### **11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

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

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

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

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

- 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 A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE 5 – ZONE N

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

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans la partie du secteur Na indiquée au plan de zonage 3.a .
- 1.3. La création d'étangs.
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage.
- 1.5. Tous aménagements incompatibles avec la Zone de Protection Spéciale « Natura 2000 ».

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

#### *Sont admis :*

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt général.
- 2.2. Dans le secteur Na l'aménagement du plan d'eau existant et la construction d'un abri de pêche dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette.
- 2.3. Dans le secteur Nb les constructions et installations nécessaires à la gestion des déchets.
- 2.3. Dans le secteur Nc les constructions et installations nécessaires aux activités de loisir.
- 2.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme 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. Accès**

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.

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

**3.2. Voirie**

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

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

Néant.

**Article N 5 : SURFACES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

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

**7.2.** Toutefois, s'agissant des routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe 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 3 mètres.

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

Néant.

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

Néant.

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

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

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

**11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il 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.

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

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "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**

Néant.

## **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 MINIMALES DE STATIONNEMENT

- chambres individuelles : 1 pl/2 chambres
- studios : 1 place /logement
- 2 pièces et plus : 2 places / logement

opérations d'ensemble : 1 place supplémentaire par tranches de 5 logements

- foyer de personnes âgées : 1 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60 % de la S.H.O.NI.  
minimum 2 places
- bureaux : 60 % S.H.O.N
- ateliers, dépôts : 10 % 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

---

I S.H.O.N. = "SURFACE HORS ŒUVRE NETTE"

**ANNEXE II**  
**ARTICLES R111-2, R111-3-1, R111-3-2, R111-4, R111-14-2,**  
**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 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<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> 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.



