Commune de Steinbrunn-le-Haut



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

3.1. Règlement - document écrit

et orientations particulières d'aménagement

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2004.





SOMMAIRE

CHAPITRE - ZONE UA	5 13 21		
		CHAPITRE 2 – ZONE UC	
CHAPITRE 3 – ZONE AUCHAPITRE 4 – ZONE ACHAPITRE 5 – ZONE N			
		ANNEXES :	41
		NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	43
REGLES GENERALES D'URBANISME		44	
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	46		
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DÚ SOL (C.O.S.)	47		
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	48		
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES			
ESPACES BOISES			
COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES	54		
SERVITUDE DE COUR COMMUNE	55		

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

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

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisations du sol définies aux articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme
 - S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe
- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité transcrites au plan des servitudes, s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le P.L.U. de Steinbrunn-le-Haut définit :

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

3. ADAPTATIONS MINEURES

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

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUITS PAR SINISTRE

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

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

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

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

CHAPITRE I - ZONE UA

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions et installations classées ou non, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des établissements de toute nature, comportant ou non des installations classées, s'ils aggravent les nuisances et portent atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain,
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
 - les parcs d'attractions;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferraille et les déchets ;
 - les habitations légères de loisirs et les terrains d'accueil d'habitation de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ou des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre ;
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. La création ou l'agrandissement d'étangs.

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

2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

2.2. Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

L'emprise minimale des voies publiques ou privées doit être d'au moins 4 mètres pour desservir un logement, 6 mètres pour desservir de 2 à 6 logements, et 8 mètres pour desservir 7 logements et plus.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité, téléphone, télédistribution

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux le permet, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

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

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

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être évacuées moyennant des dispositifs appropriés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- **6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
 - Toutefois, la reconstruction de bâtiments sur l'emprise existante est autorisée dans la limite de la hauteur d'origine.
- **6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- 7.1. Sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales des parcelles ou implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :
- 7.2.1. les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres;
- **7.2.2.** des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
 - si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueurs cumulées sur limites séparatives n'excède pas 18 mètres au total, sans excéder 12 mètres sur une seul côté de la parcelle;
 - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3. 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), 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 1,50 mètre.
- 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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :

- en cas de reconstruction, dans les limites de l'emprise au sol existante;
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité :
- lorsque le terrain d'emprise de la construction ne dépasse pas 350 m², et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans.

Article UA 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

II.I. Bâtiments

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

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

Toute architecture susceptible d'altérer le caractère du centre historique est interdite.

11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.

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

11.3. Toitures

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

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

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 45 et 50°.

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité économique devra être comprise entre 20° et 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions annexes ne dépassant pas 40 m² d'emprise, ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

11.4. Clôtures

- En bordure du domaine public, elles tendront à réaliser une unité de rue, de place ; elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ; leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 mètre.
- Sur limites séparatives, elles sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie; leur hauteur devra s'aligner sur la hauteur des clôtures en bordure du domaine public; leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Il n'est pas fait obligation de clore tout ou partie du terrain. Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

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

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

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

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

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

- 13.1. Les surfaces libres non affectées à la circulation ou au stationnement doivent être plantées.
- 13.2. Les espaces boisés classés reportés au règlement -document graphique n°3.2.b-sont soumis aux dispositions de l'article L,130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2 - ZONE UC

Article UC | : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations classées ou non, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des établissements de toute nature, comportant ou non des installations classées, s'ils aggravent les nuisances et portent atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les terrains de camping et de caravanage;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
 - les parcs d'attractions;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferraille et les déchets ;
 - les habitations légères de loisirs et les terrains d'accueil d'habitation de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ou des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre ;
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. La création ou l'agrandissement d'étangs.
- 1.7. Toutes constructions, installations, remblais et autres modes d'occupation des sols entravant l'écoulement des eaux, dans les zones soumises à des coulées de boues telles qu'elles sont reportées au règlement-document graphique.

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

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2. Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

L'emprise minimale des voies publiques ou privées doit être d'au moins 4 mètres pour desservir un logement, 6 mètres pour desservir de 2 à 6 logements, et 8 mètres pour desservir 7 logements et plus.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité, téléphone, télédistribution

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux le permet, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

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

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

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être évacuées sur la propriété bâtie moyennant des dispositifs appropriés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

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 4 mètres de l'alignement de la voie.

6.2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- **7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
 - si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle;
 - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables

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 comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.
- **8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé I mètre au-dessus du plancher.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article UC 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

II.I. Bâtiments

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

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

11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.

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

11.3. Toitures

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

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

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 45 et 50°.

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité économique devra être comprise entre 20° et 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions annexes ne dépassant pas 40 m² d'emprise, ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

11.4. Clôtures

- En bordure du domaine public, elles tendront à réaliser une unité de rue, de place ; elles seront constituées soit d'un mur plein soit, d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ; leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 mètre.
- Sur limites séparatives, elles sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ; leur hauteur devra s'aligner sur la hauteur des clôtures en bordure du domaine public ; leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Il n'est pas fait obligation de clore tout ou partie du terrain. Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

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

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

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

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

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

La superficie des espaces plantés ne peut être inférieure à 30 % de la superficie totale du terrain, sauf si les constructions sont affectées principalement à des activités économiques.

Article UC 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est de 0,30.

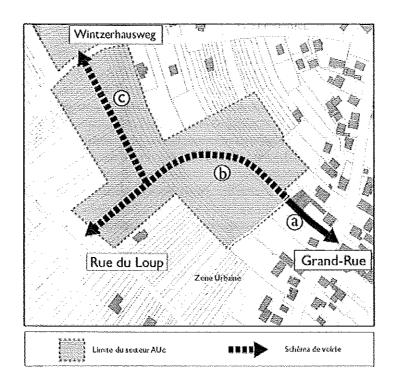
Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans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

CHAPITRE 3 - ZONE AU

Article AU ! : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Dans le secteur AUs, toutes installations, occupations et utilisations du sol si elles ne sont pas nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- 1.2. Les activités, constructions et installations classées ou non, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
 - les parcs d'attractions;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferraille et les déchets ;
 - les habitations légères de loisirs et les terrains d'accueil d'habitation de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ou des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre;
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. La création ou l'agrandissement d'étangs.
- 1.7. Toutes constructions, installations, remblais et autres modes d'occupation des sols entravant l'écoulement des eaux, dans les zones soumises à des coulées de boues telles qu'elles sont reportées au règlement-document graphique.

Orientations particulières d'aménagement concernant le secteur AUc au lieu -dit « Hinterfeld »



Le secteur AUc au lieu-dit « Hinterfeld » s'organise autour d'une voie principale (a) et (b) reliant la Grand-Rue à la rue du Loup, destinée à connecter favorablement le quartier sur le centre village ; une liaison (c) vers l'actuel chemin rural du « Wintzerhausweg » est également à réaliser ; des voies secondaires peuvent, si nécessaire, s'y connecter pour desservir l'ensemble du secteur, voire même des terrains situés dans les zones urbaines riveraines.

La partie de voie (a), d'une emprise de 8 mètres, est à localiser précisément à l'endroit indiqué au schéma ci-dessus (sur la parcelle anciennement cadastrée sous le numéro 12 section I, en limite avec la parcelle 13).

Une restructuration parcellaire est requise lorsque la structure foncière ne permet pas une urbanisation cohérente.

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

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

- les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- les terrains d'opération doivent être viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble portant sur une superficie minimum de 0,8 hectares ou sur l'ensemble du secteur si sa superficie est inférieure à 0,8 hectares, ou sur des espaces résiduels d'une superficie inférieure à 0,8 hectares ;
- les équipements de viabilité doivent être dimensionnés de façon à assurer, le cas échéant, la poursuite de l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur;
- les équipements de viabilité doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs ;
- ces aménagements doivent assurer un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes;
- l'aménagement du secteur AUc au lieu-dit « Hinterfeld » doit se réaliser conformément au schéma d'organisation et aux autres prescriptions figurant ci- contre, sous "orientations particulières d'aménagement".
- ces aménagements doivent prendre en compte les zones soumises à des coulées de boues telles qu'elles sont reportées au règlement-document graphique.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

L'emprise minimale des voies publiques ou privées doit être d'au moins 4 mètres pour desservir un logement, 6 mètres pour desservir de 2 à 6 logements, et 8 mètres pour desservir 7 logements et plus.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité, téléphone, télédistribution

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux le permet, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

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

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

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être évacuées moyennant des dispositifs appropriés.

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

pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- **7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
 - si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
 - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article AU 8 sont applicables

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article AU 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

11.1. Bâtiments

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

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

11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.

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

11.3. Toitures

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

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

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 45° et 50° .

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité économique devra être comprise entre 20° et 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions annexes ne dépassant pas 40 m² d'emprise, ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

11.4. Clôtures

- En bordure du domaine public, elles tendront à réaliser une unité de rue, de place ; elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ; leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 mètre.
- Sur limites séparatives, elles sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ; leur hauteur devra s'aligner sur la hauteur des clôtures en bordure du domaine public ; leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Il n'est pas fait obligation de clore tout ou partie du terrain. Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

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

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

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

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

Dans les secteurs AUc, s'agissant de constructions réalisées dans le cadre d'opérations de lotissement, 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 de dimension minimum $2.5 \text{ m} \times 5 \text{ m}$.

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

- 13.1. La superficie des espaces plantés ne peut être inférieure à 30 % de la superficie totale du terrain, sauf si les constructions sont affectées principalement à des activités économiques.
- 13.2. Les espaces boisés classés reportés au règlement -document graphique n°3.2.b-sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est de 0,30.

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. Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2. Dans le secteur Aa, les nouvelles implantations d'exploitations agricoles.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attractions ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - la création de nouveaux étangs et la création de nouveaux abris de pêche.
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés reportés au règlement -document graphique n°3.2.a.-.

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

2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

- 2.2. Toutes installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. L'extension mesurée des maisons d'habitation existantes; l'adjonction de bâtiments annexes à ces constructions dans la limite cumulée d'une superficie hors œuvre brute ne dépassant pas 40 m².
- 2.4. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles (sauf dans le secteur Aa) et l'extension et la transformation des exploitations agricoles existantes à condition :
 - a) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à deux fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur, si le projet comporte une construction affectée au logement;
 - b) que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur, si le projet ne comporte pas de construction affectée au logement;
 - c) que ces constructions, installations, extensions ou transformations soient 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, ne dépassant pas ensemble une superficie totale de 300 m² de S.H.O.N.;
 - d) que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site :
 - e) que les constructions à usage d'habitation soient édifiés à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'exploitation.
- 2.5. Les abris de pâturage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20. m², que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au total, qu'ils soient démontables et dépourvus de fondations et qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand côté.
- 2.6. L'aménagement d'un abri par lot de chasse dans le secteur indiqué au document graphique, à condition qu'il soit démontable et que sa superficie n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute.
- 2.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés à l'annexe informations générales.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Néant.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- **6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

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

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 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 silos, des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Bâtiments

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

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

11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.

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

11.3. Toitures

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

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 45 et 50°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions annexes ne dépassant pas 40 m² d'emprise, ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

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

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

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

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

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

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

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE 5 - ZONE N

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Les constructions à usage agricoles.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attractions;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - la création de nouveaux étangs et la création de nouveaux abris de pêche sauf dans les secteurs Na et Nb.
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés reportés au règlement -document graphique n°3.2.b-.

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

2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

- **2.2.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. L'extension mesurée des maisons d'habitation existantes; l'adjonction de bâtiments annexes à ces constructions dans la limite cumulée d'une superficie hors œuvre brute ne dépassant pas 40 m².
- 2.4. Dans les secteurs Na et Nb, les abris ouverts de pêche, à raison d'un abri par étangs, d'une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 40 m² dans le secteur Na et 20 m² dans le secteur Nb.
- 2.5. L'aménagement d'un abri par lot de chasse dans le secteur indiqué au document graphique, à condition qu'il soit démontable, que sa superficie n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute et que sa hauteur n'excède pas 3 mètres au total.
- 2.6. Les abris de pâturage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20. m², que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au total, qu'ils soient démontables et dépourvus de fondations et qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand côté.
- 2.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas mentionnés à l'annexe informations générales.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Néant.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- **6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

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

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des abris de chasse et de pêche est limitée à 5 mètres.

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

II.I. Bâtiments

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

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

Toute architecture susceptible d'altérer le caractère du centre historique est interdite.

11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.

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

11.3. Toitures

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

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

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

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

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

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

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

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ANNEXES:

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

logements: • studios et 2 pièces,

• logements de 3 pièces et plus

1,5 pl/chambre

2 pl/logement

maisons individuelles

: 2 pl.

foyer de personnes âgées

I pl/10 chambres

commerces isolés

60 % de la S.H.O.N¹. minimum

2 places

centres commerciaux de plus

de 2000 m²minimum

100 % S.H.O.N. + places de

livraison

marchés

60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants

bureaux

60 % S.H.O.N.

ateliers, dépôts

10 % S.H.O.N.

cliniques

60 % S.H.O.N.

hôpitaux

40 % S.H.O.N.

Hôtels, restaurants

60 % S.H.O.N.

Salles de spectacles

I pl/10 personnes

Salles de réunions

1 pl/10 personnes

Cultes

1 pl/15 personnes

Stades: entraînement 10 % emprise

Spectacles

I pl/10 personnes

Piscines, patinoires

100 % emprise

Enseignement: primaire (2 roues)

secondaire

supérieur

I m²/élèves

l pl/élèves

S.H.O.N. = "Surface Hors Œuvre Nette"

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.III-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.III-3-I

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.III-3-2

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

Article R.III-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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 ayant 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 ler 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.III-15

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

Article R.III-21

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

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

Article R.I 12-2 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.130-1 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

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

Catégorie	Nature de la coupe	Conditions			Surfaces
		Fréquence	Prélèvement maximum	Reconstitution	maxi ^I dans le cas de coupes sanitaires
ı	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	-	Délai de 3 ans	2 ha
3	Coupe rase de résineux	contiguë		Délai de 5 ans	4 ha
4	Coupe rase de taillis simples	-	•	Maintien des souches pour les rejets	5 ha
5	Coupe de taillis sous futaie ou conversion de taillis sous futaie en futaie feuillue	20 ans	½ du volume sur pied	•	10 ha
6	Coupe de jardinage sur futaies de résineux	•	-	-	•

¹ Coupes autorisées si les terrains ne sont pas compris dans des zones urbaines ou d'urbanisation future du P.O.S., des Z.E.P., P.A.Z., ou périmètres sensibles

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)

1. 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.