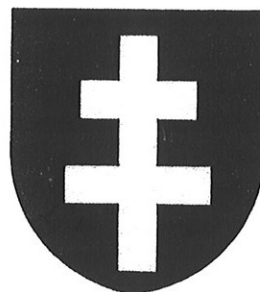




Commune de Lièpvre



# Plan Local d'Urbanisme

## 3.b. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération  
du Conseil Municipal du 23  
septembre 2003.



Le Maire



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I - ZONE UB .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE II - ZONE UC.....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE III - ZONE UE.....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE I - ZONE AU.....</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE I - ZONE A.....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE II - ZONE N.....</b>	<b>33</b>

## **PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LIEPVRE tel que délimité sur le plan de zonage.

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

**2.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent :

- à celles du Plan d'Occupation des Sols de Lièpvre -partie Est approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 1979 modifié le 25 mars 1988 et du Plan d'Occupation des Sols de Lièpvre- partie Ouest approuvé par arrêté préfectoral du 19 mars 1981 et modifié par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 1993.
- au règlement de ZAC et qui valait sur son périmètre PLU depuis l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouveau Urbains.

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 rappelés en annexe.

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

**2.3.** Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

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

Le territoire couvert par le plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole, zone naturelle et forestière :

- la zone UB qui comprend le secteur UBa,
- la zone UC qui comprend le secteur UCa,
- la zone UE,
- la zone AU qui comprend les secteurs AU 1 et AU 2 ,
- la zone A : elle comprend les secteurs Aa,
- la zone N : elle comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd.

### **4. ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

Conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme (issu de la loi SRU), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisé 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.  
En l'occurrence pour Lièpvre, cette reconstruction à l'identique est admise sur tout le territoire communal.

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

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

## **CHAPITRE I - ZONE UB**

Elle comprend un secteur UBa correspondant au hameau de Musloch.

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

- I.1.** La création d'établissements industriels autres que ceux déjà existants à la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
- I.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- I.4.** Les constructions et installations de toute nature ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.
- I.5** La construction de bâtiments ou de clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

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

- 2.1.** L'aménagement, l'adaptation, l'extension des activités existantes si elles n'ont pas pour effet d'aggraver les gênes et nuisances par rapport au voisinage des zones d'habitation, s'il n'en résulte pas d'atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 2.2.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3.** Tout projet de démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage

qu'il soit affecté devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

- 2.4.** Dans une bande de terrains de 250 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RN 59, les constructions à usage d'habitation visées ci-dessus devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions du titre II de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 reproduit à l'annexe V du présent règlement et à l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999.

### **Article UB 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 devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse devront 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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

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

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès de 3.50 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

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

#### **4.1. Eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

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

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

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

## **4.3. Electricité et télécommunication**

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

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

Néant.

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

**6.1.** Dans les rues ou sections de rues telles que matérialisées sur le plan de zonage par la légende "règle architecturale particulière", les constructions ou installations autorisées seront édifiées selon l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants le long de ces sections de rues

**6.2.** En dehors des sections de rues soumises à ces règles, les constructions ou installations autorisées seront édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

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

### **7.1. Sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :**

**7.1.1.** S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, des constructions pourront lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur ou de sa hauteur sur limite.

**7.1.2.** Dans le cas contraire :

- les constructions doivent être implantées de façon 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 ne soit inférieure à 4 mètres.

**7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie :** des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives d'une parcelle:

**7.2.1.** S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, elles pourraient lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Leur hauteur sur limite pourra atteindre 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables. Cette hauteur pourrait être dépassée si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois en dépasser la hauteur sur limite séparative.

**7.2.2.** Dans le cas contraire :

- leur hauteur sur limite ne pourra excéder 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables ;
- leur longueur cumulée mesurée sur un seul coté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres ; cette longueur cumulée mesurée sur 2 cotés consécutifs pourra atteindre 12 mètres.

**7.3** Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.4.** Dans les cas visés aux paragraphes 7.1. à 7.3. ci-dessus, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.



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

- 8.1.** Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée entre deux bâtiments non contigus.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne devra être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

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

Néant.

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

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS non compris les combles aménageables. Il ne comprend pas non plus les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.  
Nonobstant le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article UB10.1 si pour des raisons tenant à la nature du sol, il y a impossibilité de réaliser des sous-sols enterrés, le nombre de niveaux total pourra atteindre QUATRE niveaux non compris les combles, à la condition que la hauteur des constructions s'intègrent harmonieusement dans le paysage environnant immédiat autour du terrain d'assiette de la (des) construction(s) à édifier.
- 10.2.** La hauteur maximale au faîtage est limitée à **15 mètres**.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées,...) sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4.** Dans le secteur UBa, le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder DEUX, non compris les combles aménageables. Il ne comprend pas non plus les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.
- 10.5.** Dans le secteur UBa, la hauteur maximale au faîtage est limitée à **13 mètres**.

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

### **11.1. Bâtiments et matériaux**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures des constructions devront présenter une pente minimale de 30°.

Des pentes différentes et notamment des toitures plates ne sont autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement insérés dans le volume des toitures en pente. De même, des formes et des pentes différentes pourront être admises pour les vérandas si elles s'insèrent harmonieusement aux bâtiments.

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

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

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

### **11.2. Clôtures**

Dans les rues ou sections de rues telles que matérialisées sur le plan de zonage par la légende "règle architecturale particulière", les clôtures sur rue seront réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë.

## **Article UB 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 devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies à l'annexe III du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe III est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le

constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Néant.

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

Néant.

## CHAPITRE II - ZONE UC

Elle comprend un secteur UCa présentant une sensibilité paysagère et architecturale correspondant au secteur "devant Chalmont".

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

- I.1.** L'aménagement, l'adaptation, l'extension des activités, constructions et installations artisanales existantes si elles sont de nature à aggraver sensiblement les risques de nuisances, s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- I.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les nouveaux terrains de camping et de caravanage, les nouveaux garages collectifs de caravanes ainsi que les nouveaux terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC**.
- I.3.** Les constructions et installations de toute nature ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- I.5** Toutes occupations et utilisations du sol ( et notamment toutes constructions et tous travaux de remblaiement) dans les secteurs exposés à des risques d'inondation reportés au plan de zonage conformément à la légende " zone inondable". *La délimitation de cette zone inondable est susceptible d'évoluer en fonction des connaissances qui seront acquises par les services compétents.*
- I.6** La construction de bâtiments ou de clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

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

Dans une bande de terrains de 250 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RN 59, les constructions à usage d'habitation visées ci-dessus devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions du titre II de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 reproduit à l'annexe V du présent règlement et à l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999.

### **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 devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse devront 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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

Dans tous les cas, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

#### **4.3. Electricité et télécommunication**

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

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

Néant.

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

Les constructions sur rue devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, dans le cas des sections de rues où les immeubles existants sont érigés à l'alignement des voies ou présentent un alignement architectural des façades clairement défini, les constructions nouvelles pourront être établies à une distance moindre ou même à cet alignement à condition que la distance minimale par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.

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

#### **7.1. Sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4

mètres.

**7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie:** des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives d'une parcelle:

**7.2.1.** S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, elles pourraient lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Leur hauteur sur limite pourra atteindre 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables. Cette hauteur pourrait être dépassée si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois en dépasser la hauteur sur limite séparative.

**7.2.2.** Dans le cas contraire :

- leur hauteur sur limite ne pourra excéder 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables ;
- leur longueur cumulée mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres; cette longueur cumulée mesurée sur 2 cotés consécutifs pourra atteindre 12 mètres.

**7.3.** Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.4.** Dans les cas visés aux paragraphes 7.1. à 7.3. ci-dessus, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

**8.1.** Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

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

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

Cette emprise est portée à deux tiers de la superficie du terrain pour tous les bâtiments affectés à l'activité ou à caractère mixte d'habitat et d'activité.

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

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder DEUX niveaux non compris les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50.
- 10.2.** La hauteur maximale au faîtage est limitée à 13 mètres.
- 10.3.** Dans le secteur UCa, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 11 mètres. La hauteur à l'égout est limitée à 6 mètres.
- 10.4.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement des voies, et à l'exception du cas prévu à l'article 7.2.1, il est rappelé que la hauteur sur limite séparative des constructions ne pourra atteindre 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables.
- 10.5.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées,...) sont exemptés de la règle de hauteur.

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

### **11.1. Bâtiments et matériaux**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures des constructions devront présenter une pente minimale de 30°.

Des pentes différentes et notamment des toitures plates ne sont autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement insérés dans le volume des toitures en pente. De même, des formes et des pentes différentes pourront être admises pour les vérandas si elles s'insèrent harmonieusement aux bâtiments.

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

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

### **11.2. Clôtures**



Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Dans le secteur UCa, les clôtures donnant sur la voie publique sont limitées à une hauteur de 1.50 mètre. Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, ce dernier ne pourra dépasser 0.60 mètre de hauteur.

## **Article UC 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 devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies à l'annexe III du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe III est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés ou traités en espace vert doit être au moins égale au moins à 20 % de la superficie du terrain.

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction devront être traités en espaces verts.

- 13.2.** Dans le secteur UCa, la superficie des espaces plantés ou traités paysagèrement doit être au moins égale au 1/3 de la superficie du terrain.

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

Il est rappelé que le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifié par mètre carré du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir.

Le coefficient d'occupation du sol dans la zone UC est égal à 0,40.  
Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments industriels et artisanaux.

## CHAPITRE III - ZONE UE

Elle comprend le secteur UEa correspondant à des bâtiments anciens, affectés notamment à l'activité de restauration.

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

- I.1. Les bâtiments à usage d'exploitation agricole.
- I.2. Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- I.3. Les constructions à usage exclusif de bureau (c'est à dire non liés à l'activité admise).
- I.4. Les constructions à usage exclusif de commerces.
- I.5. Les commerces de détail.
- I.6. Les commerces de gros.
- I.7. L'aménagement de terrains de camping et caravaning.
- I.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.9. Les constructions et installations de toute nature, ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.
- I.10. Dans le secteur UEa, les constructions à caractère industriel.
- I.11. Toutes occupations et utilisations du sol ( et notamment toutes constructions et tous travaux de remblaiement) dans les secteurs exposés à des risques d'inondation reportés au plan de zonage conformément à la légende " zone inondable". *La délimitation de cette zone inondable est susceptible d'évoluer en fonction des connaissances qui seront acquises par les services compétents.*
- I.12. La construction de bâtiments ou de clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

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

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer *la gestion* ou le gardiennage des établissements ou des services généraux ;
  - qu'elles soient édifiées à proximité des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure.
- 2.2.** Les bureaux s'ils constituent le complément administratif technique ou commercial de l'établissement installé sur la même propriété.
- 2.3.** Les bureaux et locaux administratifs ou commerciaux, s'ils sont destinés à des services communs aux occupants de la zone industrielle : société d'entretien et de gardiennage, centres de calcul et de gestion, cantines d'entreprises, agences postales ou bancaires, centre de médecine sociale.
- 2.4.** Dans une bande de terrains de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RN 59, les constructions à usage d'habitation visées ci-dessus devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions du titre II de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 reproduit à l'annexe V du présent règlement et à l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999.

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

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

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse devront 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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

Dans tous les cas, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ces accès seront fonction de la nature des entreprises de sorte que sur le domaine public, la gêne due aux manœuvres des véhicules lourds sortant des parcelles ou y pénétrant soit diminuée au maximum.

Aucun accès (privé) direct sur la RN 59 n'est autorisé.

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

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

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

En outre, l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Dans le cas d'une évacuation des eaux industrielles ou d'activités dans la Lièpvrette (uniquement dans le cas où le raccordement au réseau d'assainissement n'est techniquement pas envisageable), un traitement approprié de ces eaux est obligatoire.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Le branchement sur le réseau collecteur des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

Les bouches d'égout, les avaloirs ou les puits perdus devront, par leur nombre et leur disposition, absorber la totalité des eaux pluviales.

Les eaux seront conduites (sauf dans le cas de puits perdus existants) jusqu'au réseau public ou au cours d'eau le plus proche, par des canalisations capables d'absorber sans refoulement en surface, le débit de l'orage décennal.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

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

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport par rapport à la bordure de toutes les voies.

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

### **7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE et du secteur UEa :**

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

### **7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE à l'exception du secteur UEa :**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions sont admises sur limites séparatives :

- en cas de projet architectural commun aux deux unités foncières ;
- en cas d'adossement à une construction existante sur la limite séparative voisine à condition de ne pas dépasser le gabarit de cette construction et à condition que les règlements de sécurité des établissements le permettent.

### **7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique**

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

**8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables, locaux destinés au travail (à l'exclusion des locaux de stockage), cantines, infirmerie, lieux de repos prennent jour sur cette façade.

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

Néant.

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

Sauf nécessités techniques, la hauteur totale des constructions ou installations de toute nature ne pourra excéder 15 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel :

Cette hauteur pourra être dépasser pour les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que cheminées, gaine de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons garde-corps, acrotères, pylônes des lignes électriques. Pourront également dépasser cette hauteur, si le projet en démontre l'absolue nécessité, les appareillages verticaux spécifiques à certains types d'industries (tours de distillation ou de réfrigération, dépoussiéreurs...)

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement des espaces extérieurs compatibles avec la situation géographique sensible de la zone.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être

aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

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

Dans le secteur UEa, les toitures des pentes devront s'harmoniser avec celle existantes dans le secteur.

## **11.2. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'aire libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

## **11.3. Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

## **Article UE 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 devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logements : 1 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- autres : 60 % SHON

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.



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

- 13.1.** Les marges de recul des constructions par rapport aux voies doivent être végétalisées et comporter des surfaces engazonnées, des bosquets, arbustes et arbres à haute tige.
- 13.2.** Les surfaces libres non-destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées paysagèrement. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 13.3.** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux emprises de la voie ferrée.

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

Néant.

## CHAPITRE I - ZONE AU

Elle est composé de :

- AU 1, haut Ménéchamp et Devant Chalmont; à sensibilité architecturale et paysagère, son urbanisation est possible sous certaines conditions, permettant une bonne intégration dans le site ;
- AU 2, Les Eveaux; son urbanisation est possible sous certaines conditions, permettant une bonne intégration dans le site ;

La zone AU inconstructible proche de Bois l'Abbesse etontournement Sud de Lièpvre n'est pas urbanisable dans le cadre de ce P.L.U. mais pourra l'être par voie de modification.

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

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

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

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini à l'annexe du présent règlement.

#### 2.2. Dans la zone **AU 1 haut Ménéchamp et Devant Chalmont** les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UCa** après remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine, à condition que :

- chaque opération porte sur une superficie minimale de **1 ha** ou sur l'ensemble du secteur ;
- le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et qu'ils permettent une organisation cohérente des équipements publics de desserte sur la totalité du secteur, qu'ils assurent un aménagement cohérent du secteur favorisant une bonne intégration dans le paysage environnant et le site.
- qu'en cas d'opération portant sur une partie du secteur, celle-ci doit permettre une organisation cohérente des équipements publics de desserte sur la totalité du secteur et ne pas compromettre la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone.

Dans ce cas, les règles de la zone **UCa** sont alors applicables.

**2.3** Dans la zone **AU 2 , Les Eveaux** les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC** après remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière, (cette opération portant sur tout ou partie du secteur), à condition :

- que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le lotisseur ou le constructeur et qu'ils permettent une organisation cohérente des équipements publics de desserte sur le secteur, qu'ils assurent un aménagement cohérent du secteur favorisant une bonne intégration dans le paysage environnant et le site.
- qu'en cas d'opération portant sur une partie du secteur, celle-ci doit permettre une organisation cohérente des équipements publics de desserte sur la totalité du secteur et ne pas compromettre la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone.

Dans ce cas, les règles de la zone **UC** sont alors applicables.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

## CHAPITRE I - ZONE A

Elle comprend:

- un secteur **Aa** correspondant à des secteurs agricoles humides près de la Liépvrette, inconstructibles du fait de leur caractère inondable ou paysager agricole fort.

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

- I.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A2.
- I.2.** Les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs de pêche.
- I.4.** Les constructions et installations de toute nature ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.
- I.5.** La création de terrains de campings et de stationnement de caravanes
- I.6.** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.7** Toutes occupations et utilisations du sol ( et notamment toutes constructions et tous travaux de remblaiement) dans les secteurs exposés à des risques d'inondation reportés au plan de zonage conformément à la légende " zone inondable". *La délimitation de cette zone inondable est susceptible d'évoluer en fonction des connaissances qui seront acquises par les services compétents.*
- I.8** La construction de bâtiments ou de clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

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

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les abris de pâture à condition qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand coté et que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique

#### 2.2. Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, à condition :
  - \* que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation ou de 17 ha de terres agricoles, et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone ;
  - \* que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et qu'elles ne comportent pas plus de deux logements d'une surface maximale totale de 300 mètres<sup>2</sup>.
- L'adaptation, la réfection, l'extension limitée des bâtiments existants à l'exception des abris non liés et nécessaires à l'activité agropastorale.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public.

**2.3. Dans les secteurs Aa:**

- Les travaux, installations, aménagements nécessaires à la voie de grande liaison dans sa portion Lièpvre-Chatenois (secteur Aa Lièpvre-Bois l'Abbesse);
- Dans le secteur Aa Lièpvre-Bois l'Abbesse, l'adaptation, le réaménagement des bâtiments existants.
- Les équipements légers d'intérêt général ;

**Article A3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. 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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

**3.2. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport par rapport à la bordure de toutes les voies.

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

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite 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, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

**8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

Néant.

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

Au faite du toit, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 15 mètres, sauf nécessités de dépassement pour l'édification de pylônes des lignes électriques.

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

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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 des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et le paysage environnant.

Les abris de toute nature devront comporter un traitement extérieur des façades et s'harmoniser avec le paysage environnant.

les constructions à usage d'habitation devront être édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation agricoles.

**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 des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Néant.



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

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

## CHAPITRE II - ZONE N

Elle comprend des secteurs :

- **Na** intégrant l'auberge d'Estary et permettant l'accueil touristique ;
- **Nb** correspondant à des secteurs réservés aux étangs ;
- **Nc** correspondant à un secteur spécifique accueillant le relais hertzien ;
- **Nd** englobant les activités liées aux activités équestres existantes, ou complémentaires aux activités agricoles proches (tourisme rural, vente de produits à la ferme...).

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

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel de la zone et à la qualité des eaux souterraines.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L .130-I du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les constructions et installations de toutes natures ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.
- 1.5 La construction de bâtiments ou de clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

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

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à la découverte, à l'exploitation de la forêt.
- 2.2. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**.
- 2.4 Les ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique

**En outre,**

**2.4.** Dans le secteur **Na** (auberge d'Estary) sont admises :

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions liées à l'auberge Estary et aux activités d'accueil touristique, dès lors que ces activités et équipements sont compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages et que ces travaux permettent une insertion harmonieuse dans le site.

**2.5** Dans les secteurs **Nb**, seules la création d'étangs, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes correspondant au caractère du secteur sont admises.

**2.6** Dans le secteur **Nc**, les installations du pylône à usage de relais hertzien et du local technique qui lui est strictement lié.

**2.7** Dans le secteur **Nd** (activités équestres, activités para agricoles),

- les constructions, installations liées aux activités équestres dès lors que ces activités et équipements sont compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ; sauf contrainte légale ou réglementaire, un regroupement des constructions avec celles existantes devra être recherché pour une insertion harmonieuse dans le site ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes à condition que ces constructions ou installations soient édifiées à proximité directe des bâtiments préexistants ;
- les terrains de camping à la ferme s'ils sont directement liés à une exploitation agricole et s'ils sont édifiés à proximité directe des bâtiments préexistants ;

### **Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. 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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

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

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

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

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

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

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

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport par rapport à la bordure de toutes les voies.

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

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite 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.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

Néant.

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

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 15 mètres, sauf nécessités de dépassement pour l'édification de pylônes des lignes électriques.
- 10.2.** Dans le secteur **Nc**, la hauteur maximale du pylône est fixée à 40 mètres, celle du local technique à 2.50 mètres.

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

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les grillages et clôtures à mailles devront être masqués par un rideau végétal dense.

En secteur **Nc**, les installations du pylône et du local technique doivent utiliser des matériaux et une coloration tels que leur perception s'intègrent au mieux au milieu environnant naturel et paysager.

En secteur **Nd** sauf contrainte légale ou réglementaire, un regroupement des constructions avec celles existantes devra être recherché pour une insertion harmonieuse dans le site.

**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 devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

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.

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

Néant.

## ANNEXES

2

<b>REGLES GENERALES D'URBANISME.....</b>	<b>39</b>
<b>NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....</b>	<b>41</b>
<b>DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.) .....</b>	<b>42</b>
<b>DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....</b>	<b>44</b>
<b>GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>45</b>
<b>ESPACES BOISES.....</b>	<b>47</b>
<b>SERVITUDE DE COUR COMMUNE .....</b>	<b>49</b>
<b>ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO DU 28 JUIN 1996 - ENVIRONNEMENT) NOR : ENVP9650195A MODALITES DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS D'HABITATION DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT .....</b>	<b>51</b>
<b>LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996 .....</b>	<b>61</b>
<b>EXTRAITS DE LA LOI MONTAGNE .....</b>	<b>62</b>

## **REGLES GENERALES D'URBANISME**

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

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

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

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

### **Article R.111-3-2**

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

### **Article R.111-4**

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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



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

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

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

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

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

## **GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à

compter de la réception en mairie de cette demande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ESPACES BOISES

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par



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

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

## **SERVITUDE DE COUR COMMUNE**

### **Textes**

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

### **I. DEFINITION**

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

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

### **2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION**

#### **2.1. Hypothèse**

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

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.  
L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

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

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

**ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO du 28 juin 1996 - Environnement) NOR :  
ENVP9650195A**

**Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, le ministre délégué au logement et le secrétaire d'Etat aux transports,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article R.111-4-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.111-1, R.111-3-1, R.123-19, R.123-24, R.311-10, R.311-10-2, R.410-13 ;

Vu la loi n°92-1444 (a) du 31 décembre 1992 (b) relatives à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 ;

Vu le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 (b) relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles 3, 4 et 7 ;

Vu le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 (b) relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;

Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté du 5 mai 1995 (d) relatif au bruit des infrastructures routières,

Arrêtent :

Art. 1er. - Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

## **TITRE I<sup>er</sup> - CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE PREFET**

Art. 2. - Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont :

- pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures - 22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ;
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures - 6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de cinq mètres au plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure<sup>1</sup> de dix mètres, augmenté de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Art. 3. - Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année ;
- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme ;

---

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1er du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir des hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 "Mesurage du bruit dû au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation" et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

Art. 4. - Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence, dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure <sup>1</sup>
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transports terrestres il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré. Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période diurne et nocturne conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transports terrestres dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

<sup>1</sup> Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure

## TITRE II - DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

Art. 5. - En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

### A) Dans les rues en U

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB (A)
2	42 dB (A)
3	38 dB (A)
4	35 dB (A)
5	30 dB (A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois, pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;



- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

### **B) En tissu ouvert**

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance <sup>1</sup>	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
catégorie	<b>1</b>	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	<b>2</b>	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	32	30	
	<b>3</b>	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	<b>4</b>	35	33	32	31	30										
	<b>5</b>	30														

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

---

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructure routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

SITUATION	DESCRIPTION	CORRECTION
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) ;</li> <li>- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit.</li> </ul>	Pas de correction  - 3dB (A)  - 6 dB (A)
Portion de façade masquée <sup>1</sup> par un écran, une butte ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance inférieure à 150 mètres</li> <li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li> </ul> La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- distance inférieure à 150 mètres</li> <li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li> </ul>	Pas de correction  - 3dB (A) - 6dB (A)  - 9dB (A) - 6dB (A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : <ul style="list-style-type: none"> <li>- façade latérale<sup>2</sup></li> <li>- façade arrière</li> </ul>	- 3dB (A) - 6dB (A)

<sup>1</sup> Une portion de la façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

<sup>2</sup> Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB (A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB (A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Art. 7. - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de réf. en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de réf. en période nocturne (en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB (A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB (A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Art. 8. - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'étendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 "vérification de la qualité acoustique des bâtiments", dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Art. 9. - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB (A) ;
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB (A) ;
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB (A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars

1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

Note du Moniteur :

- (a) "Textes officiels" du 22 janvier 1993 (p. 268)
- (b) "Textes officiels" du 20 janvier 1995 (p. 284)
- (c) "Textes officiels" du 2 décembre 1994 (p. 272)
- (d) "Textes officiels" du 9 juin 1995 (p. 278)

### **TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES**

Art. 10. - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

Art. 11. - Le directeur des routes, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques, le directeur de la prévention des pollutions et des risques, le directeur général des collectivités locales, le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur des transports terrestres et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

## LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 mai 1996

L'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999 porte classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin<sup>1</sup>.

La commune est concernée pour les infrastructures suivantes :

### - Routes Nationales

Dénomination	Catégorie	Largeur du secteur affecté
De RN 59 de Sainte-Marie aux Mines (7+351) à Lièpvre (LA15+035)	3	100
De Lièpvre (LA15+035) à Bois l'Abbesse LA (16+703)	2	250
De Bois l'Abbesse LA (16+703) à Bois l'Abbesse LA (17+980)	3	100
De Bois l'Abbesse LA (17+980) à la limite du Département (18+148)	2	250

---

<sup>1</sup> Cet arrêté préfectoral peut être consulté en Préfecture, à la Direction Départementale de l'Équipement du Haut-Rhin ainsi qu'en Mairie

**EXTRAITS DE LA LOI MONTAGNE**  
**Loi n°85-30 du 9 JANVIER 1985**  
**(modifiée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000),**  
**reprise dans les articles du code de l'urbanisme**

**Article L.122-8 du code l'urbanisme**

"... Le projet de schéma est arrêté par délibération de l'établissement public prévu à l'article L.122-4 puis transmis pour avis aux communes et aux groupements de communes membres de l'établissement public, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'urbanisme, au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 ainsi qu'à la commission spécialisée du comité de massif lorsque le projet comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles définies à l'article L.145-9. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma..."

**Article L.145-1 du code l'urbanisme**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les zones de montagne définies aux articles 3 et 4 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985.

**Article L.145-2 du code l'urbanisme**

Les conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard sont fixées par le présent chapitre.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application des dispositions du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, pour l'ouverture des carrières, la recherche et l'exploitation des minerais, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, la réalisation de remontées mécaniques et l'aménagement de pistes, l'établissement de clôtures et les installations classées pour la protection de l'environnement.

## Article L.145-3 du code l'urbanisme

- I. Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.
- II. Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- III. Sous réserve de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, sauf si le respect des dispositions prévues aux I et II ci-dessus ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées.  
La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II du présent article.
- IV. Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.  
Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.



#### **Article L.145-4 du code l'urbanisme**

Le périmètre du schéma de cohérence territoriale ou du schéma de secteur tient compte de la communauté d'intérêts économiques et sociaux à l'échelle d'une vallée, d'un pays, d'un massif local ou d'une entité géographique constituant une unité d'aménagement cohérent.

Le périmètre est arrêté par le représentant de l'Etat dans les conditions définies au III de l'article L.122-3 du présent code.

#### **Article L.145-5 du code l'urbanisme**

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cent mètres à compter de la rive ; y sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements.

Peuvent être cependant autorisés les bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, les installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade ou des sports nautiques ainsi que les projets visés au 1° de l'article L.111-1-2.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi, les dispositions du présent article peuvent être adaptées par ce document d'urbanisme pour permettre une extension mesurée des agglomérations ou l'ouverture d'un terrain de camping dans le respect du paysage et des caractéristiques propres à cet espace sensible.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est établi pour l'ensemble des communes riveraines ou un plan local d'urbanisme si le plan d'eau est situé à l'intérieur du territoire administratif d'une seule commune, les dispositions du présent article peuvent également être adaptées pour permettre la délimitation, à titre exceptionnel, de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. En l'absence des directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.145-7, le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur est alors élaboré dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L.122-8.

Les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement peuvent, à titre exceptionnel, autoriser l'implantation, sur les rives d'un plan d'eau artificiel existant à la date de publication de la loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, d'une opération d'urbanisation intégrée à l'environnement dont la surface de plancher hors œuvre n'excède pas 30 000 mètres carrés. Cette autorisation est donnée après avis de la commission départementale des sites.

Par exception au champ d'application du présent chapitre, les dispositions des alinéas précédents s'appliquent à l'ensemble des communes riveraines des plans d'eau situés partiellement ou totalement en zone de montagne.

## **Article L.145-6 du code l'urbanisme**

La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage est interdite dans la partie des zones de montagne située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale.

## **Article L.145-7 du code l'urbanisme**

- I. Les directives territoriales d'aménagement prévues par l'article L.111-1-1 prises en application du présent chapitre peuvent être établies sur tout ou partie des massifs définis à l'article 5 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée et peuvent :
  - 1° Adapter en fonction de la sensibilité des milieux concernés les seuils et critères des études d'impact spécifiques aux zones de montagne fixés en application de l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ainsi que les seuils et critères d'enquête publique spécifiques aux zones de montagne fixés en application de l'article premier de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
  - 2° Désigner les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard, notamment les gorges, grottes, glaciers, lacs et tourbières, marais, lieux de pratique de l'alpinisme, de l'escalade et du canoë-kayak, cours d'eau de première catégorie au sens du 10° de l'article 437 du Code Rural et leurs abords, et définir les modalités de leur préservation.
  - 3° Préciser en fonction des particularités de chaque massif et dans les conditions prévues à l'article L.111-1-1 les modalités d'application du paragraphe III de l'article L.145-3 du présent code.

Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur propositions des conseils régionaux intéressés et du comité de massif prévu à l'article 7 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée.
  - 4° Préciser, en fonction des particularités de chaque massif, les modalités d'application du I de l'article L.145-3.
- II. Les comités de massif peuvent élaborer des recommandations particulières à certaines zones sensibles et, notamment, aux secteurs de haute montagne.
- III. Des décrets en Conseil d'Etat, pris après avis du comité de massif et de sa commission permanente, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de documents d'urbanisme

concernés et après enquête publique, peuvent définir des prescriptions particulières pour tout ou partie d'un massif non couvert par une directive territoriale d'aménagement, qui comprennent tout ou partie des éléments mentionnés au I.

### **Article L.145-8 du code l'urbanisme**

Les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative.

### **Article L.145-9 du code l'urbanisme**

Les dispositions de la présente section s'appliquent exclusivement aux unités touristiques nouvelles.

Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique en zone de montagne ayant pour objet ou pour effet :

- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge de tout équipement, aménagement ou construction ;
- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique en discontinuité avec les urbanisations, aménagements ou équipements existants lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards ;
- soit d'entraîner, en une ou plusieurs tranches, une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8 000 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ou de réaliser, en une ou plusieurs tranches, une extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine notamment les seuils financiers périodiquement réévalués, à partir desquels, selon le cas, cette extension ou ce renforcement significatif est considéré comme unité touristique nouvelle. Il détermine également la procédure applicable en cas d'urgence au remplacement des remontées mécaniques devenues inutilisables.

Une unité touristique nouvelle ne peut être réalisée que dans une commune disposant d'un plan local d'urbanisme opposable aux tiers.

Le programme d'une unité touristique nouvelle doit, en tant que de besoin, contenir des dispositions pour le logement des salariés de la station et pour l'accueil et l'accès aux pistes des skieurs "à la journée" non résidents.

### **Article L.145-10 du code l'urbanisme**

A l'exception du III de l'article L.145-3, les dispositions de la section première du présent chapitre et les dispositions du chapitre II du titre III de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée sont applicables aux unités touristiques nouvelles.

### **Article L.145-11 du code l'urbanisme**

En l'absence de schéma de cohérence territoriale ou de schéma de secteur approuvé, la création d'une unité touristique nouvelle est autorisée par le représentant de l'Etat mentionné à l'article 7 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée. Le projet est, au préalable, mis à la disposition du public et soumis pour avis à la commission spécialisée prévue par l'article 7 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée.

L'autorisation devient caduque si, dans un délai de quatre ans à compter de la notification au bénéficiaire, les équipements et les constructions autorisés dans le projet n'ont pas été entrepris. Ce délai s'applique aux opérations autorisées antérieurement à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée au terme d'un délai d'un an à compter de sa publication.

### **Article L.145-12 du code l'urbanisme**

Lorsqu'un projet d'unité touristique nouvelle concerne un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur approuvé et que ce schéma n'en prévoit pas la création, le représentant de l'Etat dans le département peut, à la demande de la commune ou du groupement de communes concerné et après avis de la commission spécialisée du comité de massif, demander la modification du schéma.

### **Article L.145-13 du code l'urbanisme**

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section.

### **Article L.445-1 du code de l'urbanisme**

Les remontées mécaniques visées à l'article 43 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée sont soumises à autorisation, d'une part, avant l'exécution des travaux, et d'autre part, avant la mise en exploitation.

L'autorisation d'exécution des travaux portant sur la réalisation des remontées mécaniques tient lieu du permis de construire prévu à l'article L.421-1 en ce qui concerne les travaux soumis audit permis.

Cette autorisation est délivrée, quelle que soit l'importance de l'équipement, par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Elle est délivrée après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département au titre de la sécurité des installations et des aménagements concernés par l'appareil. Le représentant de l'Etat dans le département arrête les réserves et les prescriptions auxquelles peut être subordonnée l'autorisation d'exécution des travaux.

La mise en exploitation des remontées mécaniques est autorisée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département au titre de la sécurité des installations et des aménagements concernés par l'appareil. Cette autorisation tient lieu du certificat prévu à l'article L.460-2.

### **Article L.445-2 du code de l'urbanisme**

L'aménagement de pistes de ski alpin est soumis à l'autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

### **Article L.445-3 du code de l'urbanisme**

Dans les communes pourvues d'un plan local d'urbanisme opposable, les équipements et aménagements destinés à la pratique du ski alpin et les remontées mécaniques ne peuvent être respectivement réalisés qu'à l'intérieur des zones ou à l'intérieur des secteurs délimités en application du 6° de l'article L.123-1.

Dans les communes pourvues d'un plan d'occupation des sols opposable lors de la publication de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée, cette disposition s'applique, le cas échéant, à partir de l'approbation de la première modification ou révision de ce plan.

### **Article L.445-4 du code de l'urbanisme**

Un décret en Conseil d'Etat détermine les règles générales auxquelles sont soumises les autorisations prévues par le présent chapitre ainsi que les formes, conditions et délais dans lesquels elles sont délivrées.