

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Pfetterhouse



3c. Règlement

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 22/02/2011



Le Maire

Le Maire
J.R. FRISCH



Février 2011

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I - ZONE UA	5
CHAPITRE II - ZONE UB.....	13
CHAPITRE III – ZONE UE.....	21
CHAPITRE IV - ZONE AU	29
CHAPITRE V - ZONE A.....	37
CHAPITRE VI - ZONE N	43
ANNEXES	49
REGLES GENERALES D'URBANISME	52
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	53
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	54
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	56
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	57
LISTE DES PLANTATIONS	58

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PFETTERHOUSE tel qu'il est délimité au plan de zonage.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à 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 PFETTERHOUSE approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juin 1996, modifié par délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2009.

S'y ajoutent les articles R III-2, R.III-4, R.III-15 et R.III-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

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

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de PFETTERHOUSE définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBa ;
- une zone urbaine UE ;
- une zone à urbaniser AUI et AU2 ;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab et Ac ;
- une zone N naturelle et forestière qui englobe les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf. Le secteur Na comprend les deux sous-secteurs Na1 et Na2.

4. Adaptations mineures

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

5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A PFETTERHOUSE, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

6. Emprise au sol des constructions (article 9)

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

7. Règles de prospect (articles 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services, de commerces et d'activités couvrant le centre ancien du village.

Articles

UA I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage ou l'environnement.
- I.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique, de sécurité 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.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. 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 télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3.2. Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau public d'assainissement est la règle.

Toutefois, les eaux pluviales peuvent faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Les accès privés doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.2.** Toutefois, les extensions de constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UA 6.1. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante. Les reconstructions de constructions existantes peuvent également être réalisées selon le mode d'implantation par rapport à la voie initial.
- 6.3.** En cas d'aménagement d'entrées en auvents ou en marquises de faible emprise, la distance d'implantation par rapport à l'emprise des voies publiques pourra être inférieure à 4 mètres
- 6.4.** Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** D'autres implantations, notamment sur limites séparatives, peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :
- dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8 ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection, extension et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1., les extensions mesurées en prolongement du plan de façade sont autorisées ;
 - les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;

- dans le cadre d'un projet architectural commun à deux propriétés limitrophes ;
- l'implantation d'annexes sur limites séparatives est autorisée sous réserve que la hauteur sur limite de ces constructions n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres en cas d'implantation d'un pignon sur limite et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs. La hauteur maximum d'une telle construction sur limite est fixée à 5 mètres ;
- l'implantation d'annexes à moins de 4 mètres des limites séparatives est autorisée à condition que la hauteur de ces constructions n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres pour un pignon et 5 mètres de hauteur absolue et que leur longueur ne dépasse pas 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.

7.3. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, garage, piscine il n'est pas fixé de règle.
- 8.3.** La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus pourra être inférieure à 4 mètres dans le cas de reconstruction, transformation, réfection, extension et réhabilitation de constructions existantes

UA 9 : Emprise au sol des constructions

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

9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise pour permettre, les extensions, les transformations, la réhabilitation avec changement d'affectation de bâtiments existants. Dans ce cas, l'emprise au sol résulte de l'application des règles UA 6, 7, 8, 12 et 13 ;
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics ;

9.3 Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder deux à l'égout du toit et 3 au total et ne comprend pas les sous-sols.
- 10.3.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres ou un nombre supérieur de niveaux, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions et tous travaux de transformation, restauration et reconstruction devront présenter un aspect et une esthétique compatibles avec le caractère du village.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux

11.2. Façades

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. Les murs aveugles sur rue sont interdits.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux constructions 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.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation 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 en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe 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.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces non utilisés pour la construction, les circulations ou le stationnement des véhicules doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

- 14.1.** Le C.O.S. maximum est fixé à 0,7 pour les nouvelles constructions à usage d'habitation. Pour les autres types de construction, il n'est pas fixé de C.O.S.
- 14.2.** Dans les cas où s'applique le C.O.S., si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone **UB** correspond à une zone à dominante d'habitat de moyenne et faible densité constituant l'extension du village rural. Elle comprend un secteur **UBa** couvrant un ensemble de chalets pour lequel les règles de prospects sont particulières.

Articles

UB I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage ou l'environnement.
- I.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone.
- I.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique, de sécurité 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.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3.** La démolition des bâtiments repérés au plan de zonage devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. 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 télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3.2. Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement est la règle.

Toutefois, les eaux pluviales peuvent faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Les accès privés doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** L'implantation des constructions devra respecter une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.
- 6.2.** Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UB 6.1 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.3.** Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 6.4.** En cas d'aménagement d'entrées en auvents ou en marquises de faible emprise, la distance d'implantation par rapport à l'emprise des voies publiques pourra être inférieure à 4 mètres.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est portée à 3 mètres en secteur UBa.

Dans le cas où le bâtiment à construire compte trois niveaux habitables combles compris et hors sous-sols quel que soit sa hauteur, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

7.2. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8 ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions mesurées en prolongement du plan de façade sont autorisées ;
- l'implantation d'annexes sur limites séparatives est autorisée sous réserve que la hauteur sur limite de ces constructions n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres en cas d'implantation d'un pignon sur limite et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs. La hauteur maximum d'une telle construction sur limite est fixée à 5 mètres.
- l'implantation d'annexes à moins de 4 mètres des limites séparatives est autorisée à condition la hauteur de ces constructions n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres au pignon et 5 mètres de hauteur absolue et que leur longueur ne dépasse pas 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.

7.3. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

8.3. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, garage, piscine, il n'est pas fixé de règle.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Toutefois, les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.
- 9.2.** Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder deux à l'égout du toit et 3 au total et ne comprend pas les sous-sols.
- 10.3.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres ou un nombre supérieur de niveaux, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions et tous travaux de transformation, restauration et reconstruction devront présenter un aspect et une esthétique compatibles avec le caractère du village.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public. Les constructions nouvelles présentant des proportions importantes qui s'insèrent mal dans le tissu bâti environnant sont interdites.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux

En cas de parcelle en pente, les constructions par leur mode d'implantation devront s'adapter à la topographie du terrain.

11.2. Façades

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. Les murs aveugles sur rue sont interdits.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux constructions 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.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation 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 en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe 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.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13. 1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure au tiers de la surface du terrain.
- 13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement parmi des essences fruitières ou feuillues choisies parmi la liste de plantations figurant en annexe au présent règlement.
- 13. 3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², il pourra être exigé que 5 % de la superficie du terrain soit traité en espace vert public en un ou plusieurs endroits.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

- 14. 1.** Le C.O.S. est fixé à 0,50 sauf pour les bâtiments et équipements publics pour lesquels il n'est pas fixé de C.O.S.
- 14. 2.** Dans les cas où s'applique le C.O.S., si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE III – ZONE UE

La zone **UE** correspond à une zone réservée aux activités économiques compatibles avec la proximité de secteurs d'habitat.

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2 et notamment :

- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage agricole.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts de véhicules usagés ou d'épaves.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux dictés par des impératifs de construction, de fonctionnement des installations, ainsi que ceux liés à la réalisation d'équipements publics linéaires ou d'infrastructure.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone UE sont admis :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article UE 11.3.
- les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publiques.
- l'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- les logements de service destinés exclusivement aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements à raison de un au maximum par établissement. Sauf si les règles de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés ou attenants aux bâtiments d'activités.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité 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 potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le traitement des eaux industrielles et domestiques devra être assuré par un système autonome interne à l'entreprise répondant aux conditions de fonctionnement fixées par la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

4.3.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Voies routières

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

6.2. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique doivent être édifiés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

Propriétés figurant en zone UB

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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Propriétés figurant en zone N

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 4 mètres.

7.2. Par rapport aux propriétés situées à l'intérieur de la zone UE

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur limite séparative, 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 4 mètres.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures peuvent être édifiés au-dessus de la règle de hauteur.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs criardes sont proscrites. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées.

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.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier sont autorisés à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air 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 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 être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue avec toutefois un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre. Ces clôtures pourront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation 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 : 2 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 de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les 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.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert agrémentés de plantations choisies parmi les essences, fruitières ou feuillues. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV - ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le cadre du présent P.L.U. et dont l'aménagement futur est garant d'un développement équilibré du village.

Cette zone vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées ou accompagnant l'habitat. Cette zone, qui se répartit en 3 secteurs AUI Neumatten, AUI Unter der Bone et AU2 Binnen, est aménageable sous conditions dans le cadre du présent P.L.U.

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **AU :**

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées à l'article AU 2.2.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

2.2. Les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerce, de bureaux, de service et d'artisanat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un réaménagement parcellaire et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble des secteurs,

- que le réaménagement parcellaire porte sur l'ensemble de chacun des 3 secteurs AUI Neumatten, AUI Unter der Bone, AU2 Binnen,
- que l'ouverture à l'urbanisation s'effectue en priorité au sein soit du secteur AUI Neumatten, soit du secteur AUI Unter der Bone, l'aménagement du secteur AU2 Binnen ne pouvant être mis en œuvre qu'à l'issue de l'aménagement de ces deux secteurs AUI.

Les opérations pourront, en outre, s'inspirer des principes figurant aux "orientations particulières d'aménagement".

Dans ce cas, les articles AU 3 à AU 14 ci-après sont applicables.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité 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 potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3.2. Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement est la règle.

Toutefois, les eaux pluviales peuvent faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La réalisation des opérations ne pourra entraîner la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** L'implantation des constructions devra respecter une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.
- 6.2.** Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de deux niveaux habitables hors sous-sols quel que soit sa hauteur, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

- 7.2.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies au paragraphe AU 7.1. :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article AU 8 ;
 - les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
 - l'implantation d'annexes sur limites séparatives est autorisée sous réserve que la hauteur sur limite de ces constructions n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
 - l'implantation d'annexes à moins de 4 mètres des limites séparatives est autorisée à condition la hauteur de ces constructions n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres au pignon et 5 mètres de hauteur absolue et que leur longueur ne dépasse pas 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.
- 7.3.** Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder deux à l'égout du toit et 3 au total et ne comprend pas les sous-sols.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux et sites avoisinants.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

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

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux

En cas de parcelle en pente, les constructions par leur mode d'implantation devront s'adapter à la topographie du terrain.

11.2. Façades

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. Les immeubles présentant des façades qui s'insèrent mal dans le tissu bâti environnant sont interdits. Les murs aveugles sur rue sont interdits.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux constructions 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.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation 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 en annexe au présent règlement.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13. 1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté. Une superficie minimum de 25% du terrain de construction sera réservée à l'aménagement d'espaces verts.
- 13. 2.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, il pourra être exigé que **5%** de la superficie du terrain soit traité en espace vert public en un ou plusieurs endroits.
- 13. 3.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, choisies parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe au présent règlement.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

- 14. 1.** Le C.O.S. est fixé à 0,50 sauf pour les bâtiments et équipements publics pour lesquels il n'est pas fixé de C.O.S.
- 14. 2.** Dans les cas où s'applique le C.O.S., si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE V - ZONE A

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone **A** comprend les secteurs

- **Aa** inscrit en raison de la sensibilité paysagère du site et également destiné à servir de zone tampon entre le village et les exploitations agricoles existantes ;
- **Ab** correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable ;
- **Ac** délimité en vue de la conservation de la couronne de pré-vergers autour du village.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers figurant en secteur **Ac** et des cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme "Elément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-I-7 du Code de l'Urbanisme".

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans les secteurs **Aa**, **Ab** et **Ac** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A**,

2.2. Dans la zone **A**, sauf dans les secteurs **Aa**, **Ab** et **Ac**, les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale ;
- au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
- à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole seul ;
- à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation.
- que les constructions à usage d'habitation, dont la surface hors œuvre nette (SHON) cumulée ne pourra dépasser 200 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et chemins ruraux.

Toutefois, pour les bâtiments agricoles existants implantés à une distance inférieure à 25 mètres des RD, les extensions et agrandissements sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire la marge de recul initiale par rapport à la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

A 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant au moment de la demande d'autorisation est limitée à 12 mètres.

Toutefois, les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux et des sites avoisinants.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Bâtiments agricoles et bâtiments d'habitation liés à ces constructions.

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

D'une manière générale, 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 toitures devront présenter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant. Les dispositifs d'utilisation des énergies renouvelables du type panneaux solaires sont autorisés.

Dans tous les cas, par le choix des matériaux, des couleurs, l'orientation des volumes, et le traitement des abords et aires de stockage, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

A 12 : Obligations en matière de réalisation 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.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet de plantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé préférentiellement d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les cortèges végétaux, accompagnant le Dorfbach et certains fossés, matérialisés au plan de zonage ainsi que les prés-vergers présents au sein des secteurs Ac sont repérés comme "Elément de paysage à protéger" au titre de l'article L 123-I-7 du Code de l'Urbanisme".

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE VI - ZONE N

La zone **N**, qui englobe les massifs boisés, les étangs et la vallée de la Largue, est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Cette zone comprend en outre :

- un secteur **Na** correspondant aux sites d'étangs. Ce secteur comprend un sous-secteur **Na1** limité à l'étang communal Saint-Antoine et un sous-secteur **Na2** ;
- un secteur **Nb** recouvrant le périmètre du golf ;
- un secteur **Nc** destiné à l'accueil d'équipements de sports collectifs ou de loisirs de plein-air ;
- un secteur **Nd** réservé à l'implantation d'une unité de traitement des eaux usées ;
- un secteur **Ne** mis en place en vue de permettre la création d'une structure équestre.
- un secteur **Nf** inscrit en vue de l'accueil d'équipements de télécommunication.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières et la création de nouveaux étangs sauf dans le sous-secteur **Na2**.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans les secteurs **Na**, **Nb**, **Nc**, **Nd** et **Ne** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article N 11,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,

- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général sauf les équipements de radiotéléphonie admis exclusivement en secteur **Nf**,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative et écologique.

2.3. Dans le secteur **Na**, sauf en cas de construction déjà présente à la date d'approbation du présent P.L.U., les abris de pêche dans la limite maximum d'un par étang dont l'emprise est limitée à 20 m². Cependant, au sein du sous-secteur **Na1** est autorisé un chalet d'accueil de 200 m² d'emprise. Par ailleurs, est admis le creusement d'un nouvel étang dans le sous-secteur **Na2**.

2.4. Dans le secteur **Nb** :

- les constructions nécessaires à la pratique du golf du type abris de joueurs dans une limite de 8 constructions au total dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² par abri ;
- les constructions nécessaires à la pratique du golf du type abris de matériels dans une limite de 2 constructions au total dont l'emprise au sol est limitée à 40 m² par abri.

2.5. dans le secteur **Nc**, les aménagements, équipements, constructions et installations nécessaires aux activités de sports ou loisirs de plein-air ;

2.6. Dans le secteur **Nd**, les ouvrages, constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une unité de traitement des eaux usées.

2.7. Dans le secteur **Ne**, les constructions, installations et équipements nécessaires à l'aménagement d'une structure équestre et autres activités annexes ainsi que les constructions à usage d'hébergement touristique liées à ces activités.

2.8. Dans le secteur **Nf**, les constructions et installations nécessaires à un relais hertzien et à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD, sauf pour le secteur Ne pour lequel cette distance est ramenée à 10 mètres ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies, chemins ruraux et chemins forestiers.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de pêche autorisés en secteur **Na** ne pourra excéder 20 m². Le chalet d'accueil autorisé en sous-secteur **NaI** est limité à 200 m² d'emprise.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Dans la zone **N**, ainsi que dans les secteurs **Na**, **Nb**, et **Nc**, au faite du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 5 mètres.
- 10.2.** En secteur **Nd**, la hauteur maximum des constructions, ouvrages et installations est fixée à 8 mètres.
- 10.3.** En secteur **Ne**, la hauteur maximum des constructions ne pourra dépasser celle des constructions déjà présentes sur le site.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux et des sites avoisinants.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront s'insérer de façon discrète dans l'environnement naturel et présenter un aspect respectant 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 clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

Les abris de pêche autorisés au sein du secteur **Na** et du sous-secteur **NaI** ainsi que les constructions admises en secteur **Nb** devront comporter un traitement extérieur des façades en bois et une toiture d'aspect traditionnel à deux pans.

N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération d'aménagement, 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.

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Tout accompagnement végétal des constructions, réalisées dans l'ensemble de la zone **N** et des secteurs, devra être effectué à partir de plantations à base d'essences champêtres, fruitières ou feuillues.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	52
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	53
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	54
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	56
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	57
LISTE PLANTATIONS.....	58

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat

Normes établies selon la SHON

- jusqu'à 200 m² de SHON, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON ;
- Au-delà de 200 m² de SHON, il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de SHON entamée.

Normes établies selon le nombre de logements

- Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres
- Studio : 1 place
- Appartement de 2 à 5 pièces : 2 places
- Appartement de 6 pièces et plus : 3 places
- Maison individuelle : 3 places

En outre, pour les immeubles collectifs, il sera rajouté 2 places par tranche de 5 logements.

- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² 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

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

- 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 m²/2 élèves
secondaire :
supérieur : 1 pl/7 élèves

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.

LISTE des PLANTATIONS

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Buddleia
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	Cognassier du Japon
Cognassier du Japon	Epine-vinette	Coudrier	Deutzia
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Daphné
Noisetier	Genévrier	Houx	Groseillier à fleurs
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Kolkwitzia
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Lilas
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Rosier botanique
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Seringat
Nerprun purgatif	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Spirée
Troène des bois	Sureau noir		Viburnum
Viorne lantane	Vigne		Weigélia
Viorne obier			

