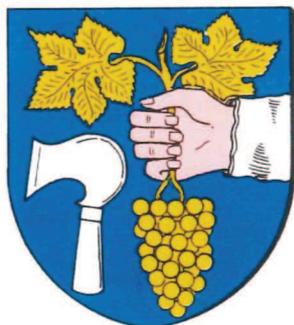


PLAN LOCAL D'URBANISME

Zimmerbach



3c. Règlement

PLU approuvé par Délibération du
Conseil Municipal du 27 janvier 2014.



Le Maire



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I - ZONE U.....	7
CHAPITRE II - ZONE AU.....	17
CHAPITRE III - ZONE A.....	21
CHAPITRE IV - ZONE N.....	26
ANNEXES	31
REGLES GENERALES D'URBANISME	34
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	35
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	38
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER	39

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Zimmerbach 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 Zimmerbach approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2001.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 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 Zimmerbach définit :

- une zone urbaine U comprenant un secteur Ua, un secteur Ui et un secteur Um;
- une zone à urbaniser AU comprenant des secteurs AUa ;
- une zone agricole A comprenant les secteurs Aa et Ab ;
- une zone N naturelle et forestière qui englobe les secteurs Ni (comprenant le sous-secteur Nia), Nk, Nm et Nv.

4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 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.

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.

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 ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

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

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

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

7. Règles applicables en cas de lotissement

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

8. Définition de certains termes du règlement :

Construction annexe :

En l'absence de définition particulière dans le corps de l'article, est appelée construction annexe toute construction remplissant à la fois les conditions suivantes :

- être à destination de garages, remises ou abris ...
- être d'une hauteur inférieure à 4 mètres au faîtage et 2.50 mètres à la gouttière
- avoir une emprise inférieure à 40 m².

Travaux sur constructions existantes :

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 n'aggravent pas la non-conformité avec les dispositions énoncées : une extension de construction dans le prolongement du corps de bâtiment existant conservant au plus les mêmes écarts que ce dernier par rapport aux dispositions du règlement est notamment autorisé.

9. Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

CHAPITRE I - ZONE U

Extrait du rapport de présentation : « Elle comprend le secteur Ua recouvrant le village ancien , le secteur Ui à vocation d'équipement collectif et le secteur Um proche d'un ancien secteur minier. »

Articles

U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les établissements et installations présentant un risque, produisant des effets gênants pour le voisinage de l'habitation ainsi que 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.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. 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 véhicules usagés, de ferrailles, d'épaves, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures...
 - 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 et aux fouilles archéologiques.
- 1.4. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 1.5. La démolition ou la dégradation de l'aspect de l'oratoire (situé à l'intersection des rues de Saint-gilles et du Pflixbourg) repéré par une trame spéciale et protégé au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 1.6. **En secteur Ua :**
 - les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.

- la démolition des bâtiments repérés par une trame spéciale et protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

1.7 En secteur Ui :

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 pour le secteur Ui.

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

2.1. 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.

2.2. 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. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage de l'habitat et notamment les opérations ou équipements figurant en emplacement réservé à créer sur le plan de zonage.

2.4. Les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers, itinéraires cyclables et parcours sportif.

2.5. Dans le secteur Ua :

- les extensions, agrandissements, transformations et réhabilitations des bâtiments à préserver au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme si elles ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de la construction d'origine.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à permis de démolir.

2.6. Dans le secteur Ui exclusivement:

- La réalisation d'un équipement public à vocation collective s'il ne comporte pas de sous-sol et si sa côte de plancher est supérieure à

la côte des plus hautes eaux contenues dans le PPRI (soit 271 mètres NGF).

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de cet équipement si elles respectent les dispositions du PPRI.

2.7 En secteur Um :

Tous travaux ou constructions sont soumis à la vérification préalable de l'absence de risque d'effondrement.

U 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 de plus de 60 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules *de faire aisément demi-tour*. La longueur totale des voies en impasse ne doit pas excéder 100 mètres. La place de retournement doit avoir un minimum de 12 mètres de diamètre si l'impasse est susceptible de desservir plus de deux logements.

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.

Le positionnement des accès ou leur aménagement doivent être adaptés à l'opération et ne pas présenter de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, notamment en matière de visibilité.

Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum. Lorsque le terrain d'opération est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans le secteur **Um**, tout nouvel accès direct sur la voie départementale est interdit.

U 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 opérations d'aménagement ou de construction groupée, 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

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

Toutefois dans le secteur d'assainissement non collectif, l'évacuation et le traitement des eaux usées domestiques devront être assurés par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire et aux textes réglementaires en vigueur.

4.3.2. Eaux pluviales

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité devra être dotée d'un dispositif de récupération des eaux de pluies.

En l'absence de raccordement au réseau collecteur, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulations des constructions à usage d'activité ne pourront être évacuées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

U 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

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

6.1. En secteur **Ua**, la majeure partie de la façade donnant sur la rue de toutes constructions, devra s'effectuer à l'alignement de la voie par rapport au moins à une rue.

6.2. En secteur **Ui**, l'équipement public devra être implanté à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté par rapport à l'alignement de la voie.

6.3. Dans le reste de la zone **U** (**secteur Ua exclu, secteur Ui exclu, secteur Um compris**) à l'alignement de la voie ou avec un recul maximal de 8 mètres du bord de l'emprise de la voie

Toutefois, en bordure de la RD 10, par exception, les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 4 et 12 mètres du bord de cette route.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.

Les clôtures implantées à moins de 4 mètres du bord du cours d'eau doivent être réalisées de façon à être aisément démontables.

6.4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes (voir définition Dispositions générales : 8) ;
- Aux travaux sur constructions existantes (voir définition Dispositions générales : 8) ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'une construction principale existante, et aux constructions qui ne disposent pas de largeur de terrain d'au moins 6 mètres ;
- Aux aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte ainsi que pour la mise en place de dispositifs d'isolation thermique des constructions et pour les constructions des services publics ;
- *Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics*

Ces constructions doivent toutefois s'implanter de façon à être intégrées au mieux à leur environnement.

- 6.5. Les règles ci-dessus s'appliquent aux voies privées, si celles-ci sont susceptibles de desservir plus de trois habitations.

U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Dans une profondeur de 20 mètres de la voie *principale*:

- 7.1.1. **En secteur Ua**, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à 2 mètres.

Toutefois en cas d'existence d'un léger recul (moins de 0.50 mètre) des bâtiments de l'autre côté de la limite séparative selon une pratique régionale traditionnelle, le *schlupf*, un léger recul d'une distance identique doit être respecté pour l'édification d'une construction au niveau de ces bâtiments

- 7.1.2. **Dans le reste de la zone U (secteur Ua exclu, secteur Ui et Um compris)**, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à 3 mètres.

- 7.2. Au delà de la profondeur de 20 mètres de la voie *principale* :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans un des cas suivants :

- En cas de constructions adossées à un bâtiment existant ou construit simultanément, sur le fond voisin, sans pouvoir excéder la hauteur et la longueur sur limite de ce bâtiment voisin ;
- Si la hauteur sur limite des constructions n'excède pas 2 mètres ;
- En cas de construction annexes (abris à jardins, à bois..) : dans ce cas, le débord de toitures pourra s'implanter en limite.

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

- dans le cas d'un projet architectural commun à deux propriétés ;
- en cas d'extension, reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en U 7.1. et U 7.2., celles-ci pourront s'effectuer en prolongement du plan de façade ;
- en cas de mise en place de dispositifs d'isolation thermique des constructions ;
- en cas d'aménagements de sécurité et dispositifs d'accessibilité pour les personnes à mobilité restreinte.

Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant 2 bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.
 Cette disposition ne s'applique pas si elle concerne une ou plusieurs constructions annexes.

U 9 : Emprise au sol des constructions

A l'exception du secteur Ua pour lequel il n'est pas fixé de règle, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les **deux tiers** de la superficie de l'unité foncière.

U 10 : Hauteur maximum des constructions

Dans la zone U, secteur Ua et Um compris, secteur Ui exclu :

- 10.1.** La hauteur plafond mesurée au faite du toit ne peut en aucun cas excéder 12 mètres pour les nouvelles constructions et 8 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions, réhabilitations, réaffectations et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, ainsi que les dispositifs d'isolation thermique des toitures, sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

Dans le secteur Ui :

10.4. La hauteur plafond mesurée au faite du toit ne peut en aucun cas excéder 12 mètres et les sous-sols ne sont pas admis.

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

11.1. Le projet 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.

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

11.2. Dans le secteur Ua :

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale, toutefois cette pente pourra être inférieure si la toiture a une vocation écologique qui contribue à l'amélioration des performances énergétiques de la construction ou à la régulation des eaux pluviales (toitures-terrasses végétalisées, toitures comprenant des dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.....)

11.3. Façades et matériaux :

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

11.4. Clôtures :

Dans la zone U (secteur Um compris), à l'exception des secteurs Ua et Ui :

La hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre. Toutefois, la hauteur maximum est portée à 1.50 mètre pour les dispositifs à claire-voie (grilles, grillage...).

Lorsque la configuration du terrain rend indispensable un mur de soutènement pour la bonne tenue des terres, la hauteur des clôtures

sera prise en compte à partir du niveau haut du mur de soutènement.
De plus l'ensemble ne doit pas excéder 2.60 mètres.

U 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 mètres 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.

U 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 traités en espace verts et/ou plantés à base d'essences locales fruitières ou feuillues, ou aménagés et entretenus, de manière à préserver le caractère esthétique et patrimonial du village.

Dans le secteur Ui, un soin particulier devra être apporté aux aménagements paysagers du site et à l'insertion paysagère à terme du bâti et du stationnement.

U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

U 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

U 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - ZONE AU

Extrait du rapport de présentation : « Les secteurs **AUa** et **AUe** sont aménageables 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 y compris dans les secteurs **AUa** et **AUe** :

- 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.** suivant ;
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

2.2. Dans les secteurs **AUa**, les constructions et installations à usage principal d'habitation, de bureau, de commerce et de service compatibles avec le voisinage de l'habitat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les aménageurs ou constructeurs et réalisés de manière à permettre un développement harmonieux de l'ensemble du secteur, une bonne articulation avec le village et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération soit compatible avec les principes figurant au document 2.3 "orientations d'aménagement et de programmation" et qu'elle porte soit :
 - sur l'ensemble du secteur,
 - sur une surface minimale de 0.3 ha : dans ce cas, elle ne devra pas compromettre le développement harmonieux du restant de la zone
 - ou qu'elle achève l'urbanisation du secteur .

Dans ce cas, les articles U 3 à U 14 relatifs à la zone U (excepté le secteur Ua et Ui) sont applicables.

2.3. Dans le secteur **AUe**, les constructions et installations à usage d'activités économiques légères à l'exception de celles spécifiquement commerciales et à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes

- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les aménageurs ou constructeurs, réalisés de manière à permettre une desserte aisée et cohérente du secteur et une insertion satisfaisante au reste du village;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération soit compatible avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation" et qu'elle porte soit :
 - sur l'ensemble du secteur,
 - sur une surface minimale de 0.3 ha : dans ce cas, elle ne devra pas compromettre le développement harmonieux du restant de la zone
 - ou qu'elle achève l'urbanisation du secteur *en ne créant pas notamment de délaissés inconstructibles ou difficilement constructibles.*
- que les activités économiques ne soient source d'aucune nuisance incompatible avec le voisinage de l'habitat.
- que dans le cas de l'édification d'un logement, celui-ci n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

Dans ce cas, les articles U 3 à U 6, AU 7 à AU 9, et U 10 à U 14 relatifs à la zone U (excepté le secteur Ua) ci-après sont applicables.

2.4. Dans le secteur **AUe**, l'aménagement, l'extension des constructions et installations à usage d'habitat et d'activités économiques existantes.

2.5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage de l'habitat et de l'activité et notamment les opérations ou équipements figurant en emplacement réservé à créer sur le plan de zonage.

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

Néant.

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

Néant.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Néant.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux limites séparatives des propriétés à l'intérieur du secteur AUe :

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire 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. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone AUe :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire 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.

7.3. Les dispositions des articles AU 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages visés à l'article U 2.5.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant 2 bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas si elle concerne une ou plusieurs constructions annexes.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder *les trois quarts* de la superficie du terrain.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S

AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - ZONE A

Extrait du rapport de présentation : « Elle comprend un secteur **Aa** correspondant au vignoble et à ses abords et un secteur **Ab** correspondant à une exploitation et cave viticoles. »

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et le stationnement de caravanes
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs
- Les aires de jeux ou de sports ouverts au public
- La démolition ou la dégradation de l'aspect des oratoires repérés par une trame spéciale et protégé au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- La démolition ou la dégradation de l'aspect des oratoires repérés par une trame spéciale et protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme

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

Dans toute la zone A, secteurs Aa et Ab compris

- 2.1.** Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- 2.2.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- 2.3.** Les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers, itinéraires cyclables, parcours sportif.
- 2.4.** L'édification de clôtures non liés à l'activité agricole si elle n'est pas réalisée en mur plein et sous réserve des dispositions de l'article A 11,

2.5. L'extension mesurée de l'état des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.6. Dans la zone A, secteur Ab compris, secteur Aa exclu:

Les constructions et installations liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou viticole à proximité directe de bâtiments agricoles ou viticoles déjà existants 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 à la surface minimum d'installation.
- que les nouvelles installations et constructions demeurent groupées avec les bâtiments d'exploitation déjà en place ou édifiées dans un même volume.

2.7. Dans la zone A, à l'exception des secteurs Aa et Ab :

Les abris de pâture à condition qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand côté et que leur surface n'excède pas 20 m².

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. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

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

Les constructions devront se brancher sur le réseau collectif d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, 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 une distance minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 4 mètres par rapport à l'alignement des chemins ruraux et autres voies.

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

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les clôtures implantées à moins de 4 mètres du bord des cours d'eau doivent être réalisées de façon à être aisément démontables.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf en cas de contiguïté, 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.

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

Néant.

A 9 : Emprise au sol des constructions

A l'exception **des secteurs Ab et Aa**, l'emprise au sol maximale des bâtiments est de 100 m² par unité foncière.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans la zone A, à l'exception des secteurs Aa et Ab, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Dans le secteur Ab, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

10.2. En cas d'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension ne pourra dépasser celle de la construction initiale.

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

Bâtiments

D'une manière générale, les constructions devront être implantées de manière à garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage environnant. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les teintes s'inspirent des tonalités dominantes du milieu naturel et agricole environnant.

Les bâtiments à usage de logement doivent présenter une unité d'aspect et de volume avec les constructions de l'exploitation. Ils doivent être intégrés dans le volume d'un bâtiment principal à usage d'activité de l'exploitation ou être regroupés avec celui-ci.

Clôtures

Les clôtures non liées à l'activité agricole ne peuvent être constituées en mur plein. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

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 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.

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

En cas de plantations, les essences champêtres locales fruitières ou feuillues seront privilégiées.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV - ZONE N

Extrait du rapport de présentation : « Elle comprend les secteurs :

- **Ni** humide et pouvant être soumis à des risques d'inondation ;
- **Nia** pouvant être soumis à des risques d'inondation et où sont implantés des équipements légers de loisirs ;
- **Nk** à vocation d'aire de fête ;
- **Nm** présumé soumis à des risques d'affaissement minier ;
- **Nv** correspondant à un verger pédagogique, et à des équipements ou aménagements publics. »

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- la création de terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- l'ouverture de carrières et la création d'étangs,
- les aires de jeux ou de sports ouverts au public.
- La démolition ou la dégradation de l'aspect des oratoires repérés par une trame spéciale et protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

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

2.1. Sauf dans les secteurs Ni, Nia, Nm, sont admis s'ils ne contraignent pas la protection de la ressource en eau:

- 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 ;
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires à la réalisation d'une occupation des sols admise ou à l'activité agricole ;
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers, itinéraires cyclables et parcours sportif;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne

portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dans le secteur **Ni**, et **Nia** sont admis :

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des inondations sur les constructions existantes, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.
- les installations, aménagements et travaux nécessaires à la prévention du risque inondation s'ils respectent les dispositions du PPRI.

2.3. De plus dans le secteur **Nia**, sont admis :

- les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emportée par la crue.

2.4. Dans le secteur **Nk**, est admise :

- L'extension mesurée des équipements collectifs existants destinés à des manifestations festives.

2.5. Dans le secteur **Nm**, sont admis :

- les installations, aménagements et travaux nécessaires à la prévention du risque d'affaissement minier.

2.6. Dans le **secteur Nv** sont admis :

- les installations et travaux liés à l'aménagement du verger pédagogique, de l'aire de détente, du parcours sportif;
- les installations et travaux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

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

Le raccordement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et comprend des sanitaires.

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 une distance minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 4 mètres par rapport à l'alignement des chemins ruraux et autres voies.

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

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les clôtures implantées à moins de 4 mètres du bord des cours d'eau doivent être réalisées de façon à être aisément démontables.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf en cas de contiguïté, 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.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

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

D'une manière générale, les constructions devront être implantées de manière à garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage naturel et forestier. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Dans les secteurs **Ni** et **Nia**, les clôtures pleines sont interdites.

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

Toute occupation ou utilisation du sol devra s'intégrer au mieux à l'environnement naturel et au site d'implantation.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

SOMMAIRE

ANNEXES.....	31
REGLES GENERALES D'URBANISME	34
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	35
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	38
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER	39

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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat

Habitat collectif normes établies selon la surface de plancher

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

Maison individuelle ou habitat individuel groupé : jusqu'à 170 m² de Surface de Plancher, 2 places. Au-delà, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m² de Surface de Plancher.

Dans tous les cas, pour les constructions comptant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible devra être réalisé pour le stationnement des vélos.

- Gîte rural, meublé, chambre d'hôte : 1 place par logement ou par chambre d'hôte
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- résidences de personnes âgées : 1 place par logement ; en outre, il sera rajouté 2 places par tranche de 5 logements, en vue de l'accueil des visiteurs.
- commerces isolés : 60% de la Surface de Plancher minimum 2 places.
- bureaux : 60 % de la Surface de Plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de Plancher
- cliniques : 60 % de la Surface de Plancher
- hôpitaux : 40 % de la Surface de Plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la Surface de Plancher
- 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

- 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 : 1 pl/7 élèves
- supérieur
- fermes-auberges : 60 % de la surface affectée à l'activité d'auberge.

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.

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

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

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher 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 de plancher 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. 123-1-5 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. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

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.

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

