

COMMUNE DE GIVET



Modification simplifiée du  
Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT – PIÈCE ÉCRITE  
Extraits concernés

PHASE DE MISE À DISPOSITION DU DOSSIER AUPRÈS DU PUBLIC

*PROJET DE PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER DE PLU FINALISÉ LE 12 JUILLET 2021*

*Vu pour être mis à la disposition du  
public durant un mois.*

*Cachet de la Mairie et signature du Maire:*

*M. Robert ITUCCI*

Document initial :  
Approuvé le : 22.04.1977



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement  
28, avenue Philippoteaux  
08200 SEDAN  
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
Mail : dumay@dumay.fr

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
03.09.2014		24.04.2017			



**MODIFICATION SIMPLIFIÉE**  
**DU P.L.U. DE GIVET**

***12 juillet 2021***

<b>REMARQUE</b>
-----------------

***Seuls certains articles du règlement des zones urbaines UA, UB et UC, et de la zone à urbaniser 1AU sont directement concernés par cette procédure de modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Givet.***

***Les pages 5, 6, 8, 21, 22, 32, 33 et 55 sont partiellement modifiées.***

***Les autres dispositions du règlement du P.L.U. de Givet restent d'actualité.***

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exception de celles autorisées à l'article UA2,
- L'extension et les modifications des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier<sup>1</sup>,
- Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) visées par le Code de l'Urbanisme.
- Les antennes de radiotéléphonie mobile.

**Sont interdits dans le secteur inondable :**

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

---

**ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

**2.1. Rappels.**

1. **Les clôtures sont soumises à déclaration préalable**, conformément à la décision prise par le conseil municipal de Givet le 26 février 2009.
2. **Dans la zone inondable délimitée par une trame sur les documents graphiques du règlement**, l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol **est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.)**.
3. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Sismicité** : La commune de Givet est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 3 septembre 2014.

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisées sous conditions :**

**Dans toute la zone, sauf dans les secteurs inondables :**

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1 et UA2.3, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les constructions à usage d'entrepôt qui doivent être liées aux activités et commerces autorisés existants dans la zone.
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés pour la protection de l'environnement, soumis à déclaration, ou non classés, et les activités artisanales ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,
- Les constructions à usage d'équipement public, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

---

<sup>1</sup> Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

**Dans les secteurs inondables :**

- Les constructions et installations autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999 et joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.), et pour les constructions qui relèvent des catégories de bâtiments d'importance III et IV, elles devront respecter les règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

**Dans le secteur UA' :**

- les travaux et installations liés aux fortifications et aux casemates,
- Les constructions et installations liées à l'aménagement et à la mise en valeur touristique, sportive culturelle et de loisirs du Fort de Charlemont, et les constructions suivantes entrant dans le cadre de l'aménagement et la mise en valeur précitées :
  - les constructions destinées à l'habitation,
  - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
  - les constructions destinées aux bureaux,
  - les constructions destinées au commerce,
  - les constructions destinées à l'artisanat,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, si elles sont nécessaires à l'exploitation des activités exercées ou si elles relèvent directement de cette activité, et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat environnantes.

**2.3. Dans le périmètre de sauvegarde des linéaires marchands de l'hyper-centre Givetois, reporté sur le document graphique n°4B5 (au sein du secteur UAa) :**

- Dès la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU, le changement de destination en logements des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou tertiaires ne peut avoir lieu pendant un délai de 7 ans à compter de leur cessation d'activités commerciales, artisanales ou tertiaires.

**ARTICLE UA.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

**3.1. Voirie**

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement. Le cas échéant, les aménagements devront respecter les prescriptions énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.), notamment dans le cas de voies en impasse à plus de 60 mètres (cf. lexique annexé au présent règlement et comprenant un schéma de principe).

**3.2. Accès**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

## **ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau**

#### **Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Électricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **4.3. Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

- Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau public, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur. Il devra permettre la suppression de cette installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur de l'opération au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

#### **Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

### **4.4. Dans les secteurs inondables :**

Les prescriptions établies au Plan de Prévention des Risques devront être respectées.

---

## ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

---

## ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**6.1.** Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites.**

**6.2.** Dans les secteurs inondables, le long des voies publiques ou privées, la continuité du bâti sera assurée par l'**édification de l'immeuble à l'alignement des constructions mitoyennes.**

Dans le cas d'**arrières de parcelles donnant sur le domaine public** (quais de la Houille, boulevard Bourck...), la continuité du bâti sera assurée par l'édification de la construction (immeuble ou clôture), à l'alignement de l'une des constructions mitoyennes.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état, sur le même alignement que celui-ci et sur une profondeur et une hauteur égales à celui-ci,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- en cas de lotissement, de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe,
- pour les abris de jardins.

---

## ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

**7.1.** Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (alignement de fait, limite effective des voies privées), les constructions **doivent être édifiées le long des limites séparatives, d'un mitoyen à l'autre.**

Toutefois, **hormis dans les secteurs inondables**, sur les parcelles d'une largeur supérieure à 15 mètres, les constructions **pourront n'être mitoyennes que d'un côté.**

Dans les secteurs inondables, **exceptionnellement**, la rupture de continuité urbaine peut être rencontrée et elle sera conservée pour permettre la conservation de passages anciens (venelles). Dans ce cas, aucun traitement d'angle particulier ne sera demandé.

**7.2.** Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, et en limite de fond de parcelle, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur à l'égout de toiture, **n'excède pas 3,50 mètres.**

**7.3.** Au cas où une construction ne serait pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m), au point le plus proche de la limite séparative, ne sera pas inférieure à **3 mètres.**

**7.4.** Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur maximales égales à ce dernier,
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme,
- pour les abris de jardins.)

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

**4.4. Dans le secteur inondable :**

Les prescriptions établies au Plan de Prévention des Risques devront être respectées.

---

**ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

---

**ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** À défaut de s'implanter à l'alignement des façades des constructions riveraines de la voirie (alignement de fait) desservant la parcelle, la construction doit être implantée avec un **recul d'au moins 5 mètres** par rapport aux limites des emprises de la voie.

Des retraits et décrochements d'une distance maximale de 3 m pourront être autorisés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 11 ci-après. Dans tous les cas, les constructions ne peuvent empiéter sur l'alignement de fait.

L'implantation à cet alignement sera imposée lorsque la majorité des constructions desservies par la voie y sont implantées.

**6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les garages lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie, de rendre impossible la réalisation d'une plate-forme d'attente,
- pour les annexes (ex : abris de jardins, etc.),
- en cas de lotissement, de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe.

**6.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

---

**ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**7.1.** Dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue (marge de recul obligatoire, limite effective des voies privées), **les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.**

Toutefois, sur les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux seront obligatoirement édifiées d'un mitoyen à l'autre.



**7.2. Au-delà de cette bande de 20 mètres** de profondeur, et en limite de fond de parcelle, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur, à l'égout de toiture est **inférieure à 3,50 mètres**.

Cependant, des adaptations sont possibles lorsque la construction est adossée ou dans le prolongement de toiture, à condition de ne pas porter atteinte à l'aspect général, aux volumes, à l'unité architecturale de l'ensemble.

**7.3.** Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié le long de ces limites sera telle que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et le point le plus proche de la limite parcellaire ne sera pas inférieure à 3 mètres.

**7.4.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles:

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- pour les annexes (ex : abris de jardins, etc.),
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble.

## **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

---

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

## **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Article non réglementé.

## **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1.** Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

**10.2.** **La hauteur des constructions d'habitat collectif** est limitée à **trois niveaux** sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 3 + C).

**10.3** **La hauteur des constructions à usage d'habitation pavillonnaire** ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles aménageables).

**10.4** Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en nombre de niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.

Toutefois, dans le cadre d'un alignement de rue, et pour les autres constructions, la hauteur devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

**Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

**4.4. Dans les secteurs inondables :**

Les prescriptions établies au Plan de Prévention des Risques devront être respectées.

---

**ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

---

**ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** À défaut de s'implanter à l'alignement des façades des constructions riveraines de la voirie (alignement de fait) desservant la parcelle, la construction doit être implantée avec un **recul d'au moins 5 mètres** par rapport aux limites des emprises de la voie.

Des retraits et décrochements d'une distance maximale de trois mètres pourront être autorisés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 11 ci-après.

Dans tous les cas, les constructions ne peuvent empiéter sur l'alignement de fait.

L'implantation à cet alignement sera imposée lorsque la majorité des constructions desservies par la voie y sont implantées.

**6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les garages lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie, de rendre impossible la réalisation de la plate-forme d'attente,
- pour les annexes (ex : abris de jardins, etc.),
- en cas de lotissement, de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe

**6.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

## ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

- 7.1. Toute construction devra respecter un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.
- 7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :
- pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément,
  - pour les constructions d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,5 mètres.
- 7.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles:
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme,
  - pour les annexes (ex : abris de jardins, etc.),
  - lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble.

## ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

---

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, une distance minimale de 5 mètres.

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

## ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Article non réglementé.

## ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

- 10.1. **Rappel** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 10.2. **La hauteur des constructions à usage d'habitation pavillonnaire** ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles aménageables).
- 10.3. **La hauteur des constructions d'habitat collectif** est limitée à trois niveaux sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 3 + C) ou quatre niveaux sur rez-de-chaussée dans le cas de toitures terrasses.
- 10.4. Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en nombre de niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faitage. Toutefois, dans le cadre d'un alignement de rue, et pour les autres constructions, la hauteur devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.
- 10.5. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.

## ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

6.1. Les constructions doivent observer un recul de **5 m au moins de l'alignement** des voies publiques existantes modifiées ou à créer ou de la limite latérale effective des voies privées déjà construites

6.2. **Toutefois**, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations.
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les annexes (ex : abris de jardin, etc.),
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble.

## ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

7.1. **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'**égout** de toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 3 mètres**.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans être inférieure à 3 mètres**, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces de travail ou d'habitation.

7.2. **Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, à l'égout de toiture,
- pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.

7.3. **Toutefois**, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les annexes (ex : abris de jardins, etc.)
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse.

## ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

---

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.