

ANNEXES

Annexe n°1 : NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Il est considéré qu'une place de stationnement, espace de manœuvre inclus, équivaut à 25 m².

Destination	Normes minimales
<u>Normes établies selon la surface de plancher :</u>	
Habitation – logement individuel	Une place par tranche de 80 m ² de surface de plancher.
Logement collectif/intermédiaire groupé	Jusqu'à 220 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40 m ² créée ; Au-delà de 220 m ² de surface de plancher : 1 place par 30 m ² supplémentaires créés.
Foyer de personnes âgées	Une place pour 5 chambres.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Restaurant	Une place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	60 % de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à une surface de vente de 500 m ² : 60 % de la surface de vente. Au-delà de 500 m ² : 80 % de la surface de vente.
Artisanat – industrie	40 % de surface de plancher.
Ateliers, dépôts	10 % de la surface de plancher.
Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux

	Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 5 personnes.
--	---

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

STATIONNEMENT DES VÉLOS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Un local clos et couvert facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bâtiments d'intérêt collectif recevant du public,	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher

STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues

Annexe n°2 : DISPOSITIONS DIVERSES

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22 du Code de l'Urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L.230-3 du code l'urbanisme

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

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

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

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

l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

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

Article L230-4 du code de l'urbanisme

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

Article L230-5 du code de l'urbanisme

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

Article L230-6 du code de l'urbanisme

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

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Textes

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

I. DEFINITION

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

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

2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

2.1. Hypothèse

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

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.

L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

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

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

-
La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

- a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),
- b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

3. MECANISME

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

Remarques

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigé;
- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.
- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.

Annexe n°3 : ARRÊTE RELATIF AUX EMPLACEMENTS DES RUCHES



PRÉFET DU HAUT-RHIN

Direction Départementale
de la Cohésion Sociale
et de la Protection des Populations

Service Santé et Protection Animales
et Environnement

Arrêté n° 2011 – DDCSPP – SPAE - 097

RELATIF AUX EMPLACEMENTS DES RUCHES

Le préfet du Haut-Rhin,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code rural, notamment les articles L.211-6 et L.211-7 ;

VU l'arrêté préfectoral du 17 décembre 1928 relatif à la fixation de la distance à observer entre les ruches d'abeilles et les propriétés voisines ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2011-A023 du 9 mai 2011 portant délégation de signature à M. Patrick L'HÔTE, directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2011-DDCSPP-SG-018 du 11 mai 2011 portant subdélégation de signature,

VU l'avis favorable du conseil général du Haut-Rhin en date du 03 novembre 2011 ;

VU l'avis favorable de la profession apicole en date du 30 septembre 2011 ;

SUR proposition du directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations,

ARRETE :

Article 1^{er} – L'implantation des ruches peuplées d'abeilles est soumise aux dispositions suivantes :

- A 10 mètres au moins de la voie publiques et des propriétés voisines ;
- A 5 mètres au moins si les propriétés voisines sont des bois, landes, friches, champs, ou des pâturages ;
- A 100 mètres au moins si les propriétés voisines sont des terrains de sport ou des établissements à caractères collectifs tels que hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de retraite, usines, casernes, crèches, haltes-gardiennes, centres aérés, écoles sauf pour les ruchers d'étude de ces écoles.

Article 2 – Par dérogation aux dispositions de l'article 1^{er} du présent arrêté, ne sont assujetties à aucune prescription de distance les ruches isolées des propriétés voisines ou des chemins publics par un mur, une palissade en planches jointes, une haie vive ou sèche, sans solution de continuité conformément à l'article L.211-7 du code rural.

Ce mur, cette palissade ou cette haie, devra avoir une hauteur de 2 mètres au dessus du sol, et s'étendre sur au minimum 2 mètres de chaque côté de la ruche ou de l'ensemble de ruches constituant le rucher.

Article 3 – L'implantation de ruches ne doit pas permettre le passage des abeilles lors de leur envol, à une hauteur inférieur à 2 mètres au dessus de la voie publique ou d'une propriété adjacente habitée.

Article 4 – Sur demande motivée de tiers intéressés, des dispositions particulières peuvent être prises par le

préfet. Cette demande est transmise au préfet qui peut faire réaliser une enquête par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, assistée au besoin des représentants d'une ou plusieurs structures apicoles départementales, afin d'évaluer les risques liés à l'implantation du rucher et de déterminer les dispositions particulières qui seront prescrites par arrêté préfectoral.

Article 5 – En tout état de cause, l'observation des dispositions précitées ne dégage pas la responsabilité du propriétaire de ruches en cas d'accident, de dégât ou de nuisance, non plus que les maires, concernés au titre de leurs pouvoirs de police.

Article 6 – L'arrêté préfectoral du 17 décembre 1928 relatif à la fixation de la distance à observer entre les ruches d'abeilles et les propriétés voisines est abrogé.

Article 7 – Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours gracieux, d'un recours hiérarchique auprès du directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations, d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Strasbourg

Article 8 – Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet du préfet, Mesdames et Messieurs les sous-préfets, Mesdames et Messieurs les maires, Monsieur le directeur départemental de la sécurité publique et le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Haut-Rhin.

Fait à Colmar, le 04 novembre 2011



Le préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale et
de la Protection des Populations,
Pour le Directeur et par subdélégation,

Fontaine
Docteur Frédérique FONTAINE
Vétérinaire inspecteur en chef
Chef du service santé et protection animales et environnement