

CHAPITRE II - EMPRISE ET ALIGNEMENTS

Article 8 — définitions et dispositions générales

L'alignement est la détermination par le maire de la commune de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

La demande d'alignement s'applique à toute personne qui désire construire ou réparer un bâtiment, un mur, ou une clôture en bordure de la voie publique.

Pour les voies communales, l'alignement est délivré, sur demande du riverain, par arrêté du maire, conformément :

- soit aux plans d'alignement approuvés à ce jour,
- soit aux alignements résultant de documents d'urbanisme rendus publics ou approuvés, tels que pos, PLU _ soit, à défaut de tels plans ou documents, à la limite de fait de la voie publique.

Les limites des chemins ruraux sont délimités soit par délibération du conseil municipal, soit par un procès-verbal de bornage établi selon l'article 1325 du code civil, soit par jugement du tribunal civil saisi d'une action en bornage.

En aucun cas, la délivrance de l'alignement ne vaut permis de construire, ni ne dispense de demander celui-ci. Cette délivrance, qui ne peut être refusée, ne préjuge pas des droits des tiers.

Article 9 — indemnités pour mise à l'alignement

En cas de rectification de l'alignement de la voie, les parcelles déclassées pourront être acquises par les riverains en fonction de l'article LII 2.8 du code de la voirie routière.

Dans le cas d'élargissement ou de rétrécissement d'une voie existante, les propriétaires tenus de se reculer lors de la réalisation de l'alignement ont droit à une indemnité représentative de la valeur du préjudice subi. S'ils ont fait volontairement démolir les bâtiments ou murs frappés d'alignement ou s'ils ont été contraints de les démolir pour cause de vétusté, ils n'ont droit à indemnité que pour la valeur du sol laissé à la route.

La prise de possession des terrains ne peut avoir lieu de part et d'autre qu'après paiement ou consignation du prix ; celui-ci est fixé à l'amiable ou à défaut, par le juge de l'expropriation.

Article 10 — ouvrages sur les constructions assujetties à la servitude de reculement

Pour l'application de l'article LII 2.6 du code de la voirie routière, les dispositions suivantes sont retenues :

10-1 - travaux confortatifs.

Sous réserve de l'application des textes en vigueur et notamment du code de l'urbanisme, tous ouvrages confortatifs sont interdits dans les constructions assujetties à la servitude de reculement, tant aux étages supérieurs qu'au rez de chaussée. Sont compris notamment dans cette interdiction.

- les reprises en sous œuvre,
- la pose de tirants, d'ancres ou d'équerres et tous ouvrages destinés à relier le mur de face avec les parties situées en arrière de l'alignement,

- d'une manière générale, toutes les modifications de nature à entraîner une réfection plus importante des parties conservées des ouvrages après mise à l'alignement.

10-2- raccordement entre constructions :

Un mur mitoyen mis à découvert par suite de reculement d'une construction est soumis aux mêmes règles qu'une façade en saillie (article 12 suivant). Le raccordement des constructions nouvelles avec les bâtiments ou murs en saillie doit être exécuté de telle sorte que les anciens bâtiments ne soient pas confortés.

10-3- travaux conditionnels :

Sous réserve de l'application du code de l'urbanisme, peuvent être autorisés, dans les cas et sous les conditions énoncées ci-après :

- les crépis ou rejointoiements,
- l'établissement de linteaux,
- l'exhaussement ou l'abaissement des murs et façades,
- la réparation totale ou partielle d'un chaperon de mur et la pose de dalles de recouvrement,
- l'établissement d'une devanture de boutique,
- le revêtement des façades,
- l'ouverture ou la suppression de baies,

Peuvent également être autorisées sur les façades des immeubles intéressés, à condition qu'elles n'entraînent pas de confortement de celles-ci et suivant les prescriptions de l'article 12 ci-après, les saillies énumérées.

Le bénéficiaire de l'autorisation doit indiquer suffisamment à l'avance au maire, le jour où les travaux seront entrepris. Ses services désignent, s'il y a lieu, ceux de ces travaux qui ne peuvent être exécutés qu'en leur présence.

10-4 - crépis ou rejointoiements, linteaux, exhaussement ou abaissement des façades, réparation de chaperon et pose de dalles de recouvrement :

L'exécution des crépis ou rejointoiements, la pose ou le renouvellement de linteaux, l'abaissement ou l'exhaussement des murs en façades, la réparation des chaperons d'un mur et la pose de dalles de recouvrement ne sont permis que pour les murs et façades en bon état qui ne présentent ni surplomb, ni crevasses profondes et dont ces ouvrages ne peuvent augmenter la solidité et la durée.

Il ne peut être fait, dans les nouveaux crépis, aucun rajout de pierres ou autres matériaux durs.

Les reprises des maçonneries autour des linteaux ou de nouvelles baies sont faites seulement en moellons ou briques et n'ont pas plus de 0,25 m de largeur.

L'exhaussement des façades ne peut avoir lieu que dans le cas où le mur inférieur est reconnu assez solide pour pouvoir supporter les nouvelles constructions. Les travaux doivent être exécutés de manière qu'il résulte aucune consolidation du mur de façade.

10-5 - devantures :

Les devantures doivent être simplement appliquées sur la façade, sans être engagées sous le linteau et sans addition d'aucune pièce formant support pour les parties supérieures de la maison.

10-6 - revêtement des soubassements et façades

L'épaisseur des dalles, briques, bois ou carreaux employés pour les revêtements des soubassements ne doit pas dépasser 0,05 m. Le revêtement au-dessus des soubassements au moyen de bois, ardoises, feuilles métalliques ou matière plastique, ne peut être autorisé que pour les murs et façades en bon état.

10-7 - ouvertures de baies, de portes et de fenêtres :

L'épaisseur des linteaux des baies, des portes ou des fenêtres à ouvrir ne doivent pas excéder 0,16 m ; ni leur portée sur les points d'appui 0,20 m.

Le raccordement des anciennes maçonneries avec les linteaux et les reprises autour des baies ne peuvent être faits qu'en petits matériaux, et ne doivent pas avoir plus de 0,25 m de largeur.

10-8 - portes charretières :

Les portes charretières et leur encadrement pratiqués dans les murs de clôtures ne peuvent s'appuyer que sur les anciennes maçonneries ou sur des poteaux en bois. Les reprises autour des baies sont assujetties aux conditions fixées au paragraphe précédent.

10-9 - suppression de baies :

La suppression des baies peut être autorisée pour les façades en très bon état. Lorsque la façade est reconnue ne pas remplir cette condition, les baies à supprimer sont fermées par une simple cloison en petits matériaux de 0,16 m d'épaisseur au plus dont le parement affleure le nu intérieur du mur de face, le vide restant apparent à l'extérieur et sans addition d'aucun montant ni support en fer, en bois ou autres matériaux.

10-10 - travaux intérieurs :

Tout propriétaire d'un immeuble grevé de la servitude de reculement peut exécuter des travaux à l'intérieur de cet immeuble, pourvu que ces travaux n'aient pas pour effet de le conforter. Dans le cas contraire, il appartient au maire de poursuivre l'infraction et d'obtenir s'il y a lieu, de la juridiction saisie de celle-ci, qu'elle ordonne suivant les circonstances de l'affaire, l'arrêt immédiat des travaux ou l'enlèvement des ouvrages faits.

Ces propriétaires doivent prévenir le maire avant de commencer les travaux. Celui-ci décidera de l'utilité de sa présence.

Lorsque la façade vient à tomber ou à être démolie, le maire peut engager la même procédure à l'effet d'obtenir la destruction de tous ouvrages qui se trouvent en saillie.

Article 11 — immeubles menaçant ruine

Lorsqu'un immeuble riverain d'une voie communale menace ruine et constitue un danger pour la circulation, il appartient au maire d'engager et poursuivre la procédure prévue aux articles L2212-1 à L 2213-24 du code général des collectivités territoriales et L511-2 à L511-4 du code de la construction et de l'habitation (sauf immeubles classés ou inscrits relevant des articles L430-3, R313-6 et R430-26 du même code).

Article 12 — ouvrages en bordures des voies communales : saillies et baies

Pour l'application des articles L 112-5 et R 112-3 du code de la voirie routière, la nature et les dimensions maximales des saillies permises sont fixées ci-après. La mesure des saillies, des largeurs de trottoirs et des routes est prise à partir des nus de façade et au-dessus de la retraite du soubassement et à leur défaut, entre alignements.

Dimensions des saillies

Les saillies autorisées ne doivent pas excéder, suivant la nature des ouvrages les dimensions indiquées ci-après :

- a) 0,05 m pour les **soubassements**
- b) 0,10 m pour les **colonnes, pilastres, ferrures** de portes et fenêtres, jalousies, **persiennes**, contrevents, appuis de fenêtres, barres de support, panneaux publicitaires fixés sur une façade à l'alignement
- c) 0,16 m pour les **tuyaux et cuvettes** ; pour les **revêtements isolants** sur façade de bâtiments existants ; devantures de boutiques (y compris les glaces) là où il existe un trottoir de largeur égale ou supérieur à 1,30 m ; grilles rideaux et autres clôtures ; corniches où il n'existe pas de trottoirs ; enseignes lumineuses ou non lumineuses et tous attributs et ornements quelconques pour les hauteurs au-dessus du sol inférieures à celles prévues au paragraphe ci-après ; grilles des fenêtres du rez- de- chaussée
- d) 0,20 m pour les socles de devantures de boutiques
- e) 0,22 m pour les petits balcons de croisées au-dessus du rez- de- chaussée
- f) 0,80m pour les grands balcons et saillies de toitures. Ces ouvrages peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 8m : ils doivent être placés à 4,30m au moins au-dessus du sol de la route, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30m de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,30m peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50m.
- g) 0,80 m pour les lanternes, enseignes lumineuses ou non lumineuses. S'il existe un trottoir d'au moins 1,30 m de largeur, ces ouvrages peuvent être établis quelle que soit la largeur de la rue et la hauteur de 4,30 m peut être réduite jusqu'à un minimum de 3m. Dans le cas contraire, ils ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur n'est pas inférieure à 8m et doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol de la route. Ils doivent être supprimés sans indemnité lorsque des raisons d'intérêt public conduisent la commune à exhausser le sol ou à réduire la largeur du trottoir.
- h) 0,80 m pour les **auvents** et **marquises**. Ces ouvrages ne sont autorisés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir d'au moins 1,30 m de largeur. Aucune partie de ces ouvrages ni de leurs supports ne doit être à moins de 3 m au-dessus du trottoir. Les marquises peuvent être garnies de draperies flottantes dont la hauteur au-dessus du trottoir ne doit pas être inférieure à 2,5 m. Lorsque le trottoir a plus de 1,30m de largeur, la saillie des marquises peut être supérieure à 0,80 m. Le titre d'occupation fixe alors les dispositions et dimensions de ces ouvrages qui restent assujetties aux prescriptions ci-dessus, relatives à la hauteur au-dessus du sol, mais doivent, en outre, satisfaire à certaines conditions particulières : leur couverture doit être translucide. Elles ne peuvent ni recevoir de garde-corps, ni être utilisées comme balcons. Les eaux pluviales qu'elles reçoivent ne doivent s'écouler que par des tuyaux de descente appliqués contre le mur de façade et disposés de manière à ne pas déverser ces eaux sur le trottoir. Les parties les plus saillantes doivent être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir, ou, s'il existe une plantation sur le trottoir, à 0,80 m au moins de la ligne d'arbres la plus voisine et en tout cas à 4 mm au plus du nu de façade. Leur hauteur, non compris les supports, ne doit pas excéder 1 m.
- i) 0,50 m pour les **bannes**. Ces ouvrages ne peuvent être posés que devant les façades où il existe un trottoir. Leurs parties les plus en saillie doivent être à 0,50 m au moins

en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir ou, s'il existe une plantation d'arbres sur le trottoir, à 0,80 m de l'axe de la ligne d'arbres la plus voisine, et en tout cas à 4 m au plus du nu du mur de façade. Aucune partie de ces ouvrages ni de leur support ne doit être à moins de 2,50 m au-dessus du trottoir. Cette dernière prescription ne s'applique pas aux parties des supports ou aux organes de manœuvre dont la saillie sur le nu du mur façade ne dépasse pas 0,16 m

- j) 0,16 m pour les **corniches** de toits, corniches de devantures et tableaux sous corniche, y compris tous ornements pouvant être appliqués, lorsqu'il existe un trottoir.
- k) 0,10 m pour les **panneaux** muraux **publicitaires**. Le mesurage est toujours effectué à partir du nu du mur de façade, au-dessus du soubassement et, à défaut, entre alignements.
- l) Pour les **marches** et saillies placées au raz du sol : il est interdit d'établir, de remplacer ou de réparer les marches, bornes, entrées de caves ou tout autre ouvrage de maçonnerie, en saillies sur les alignements et placés sur le sol de la voie publique. Néanmoins, il peut être fait exception à cette règle pour ceux des ouvrages qui sont la conséquence de changements apportés au niveau des voies ou lorsque se présentent des circonstances exceptionnelles.
- m) Pour les **portes, volets et fenêtres** : aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire saillir sur le domaine public. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les bâtiments recevant du public, aux issues de secours qui ne sont pas utilisées en service normal. Les fenêtres et volets du rez de chaussée qui s'ouvrent en dehors, doivent se rabattre sur le mur de face et y être fixés. Les châssis basculants ne peuvent être tolérés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir de 1,30 m au moins, l'arête inférieure du châssis ne devant jamais être à moins de 3 m de hauteur au-dessus du trottoir.

Nota : les dimensions pour les corniches, les grands balcons et les toitures ne sont pas applicables lorsque, pour des raisons d'environnement, un document d'urbanisme a prévu des règles et servitudes particulières de construction avec lesquelles elles sont incompatibles.

Article 13 — ouvrages en bordures des voies communales : clôtures

Les constructions, haies sèches, barrières, palissades, clôtures à claire-voie ou levées de terre formant clôtures peuvent être établies suivant l'alignement délivré au permissionnaire sous réserve qu'il soit fait application des dispositions prévues à l'article 15 ci-après.

Sous la même réserve, les haies vives, clôtures électriques ou fils barbelés, ronces artificielles ou autres ne peuvent être établis qu'à une distance minimale de 0,50 m en arrière de cet alignement.

Cependant ces clôtures électriques ou fils barbelés peuvent être établis sans restriction de distance s'il emprunte un chemin rural.

En outre, les haies vives sont soumises aux conditions fixées par l'article 16 ci-après.