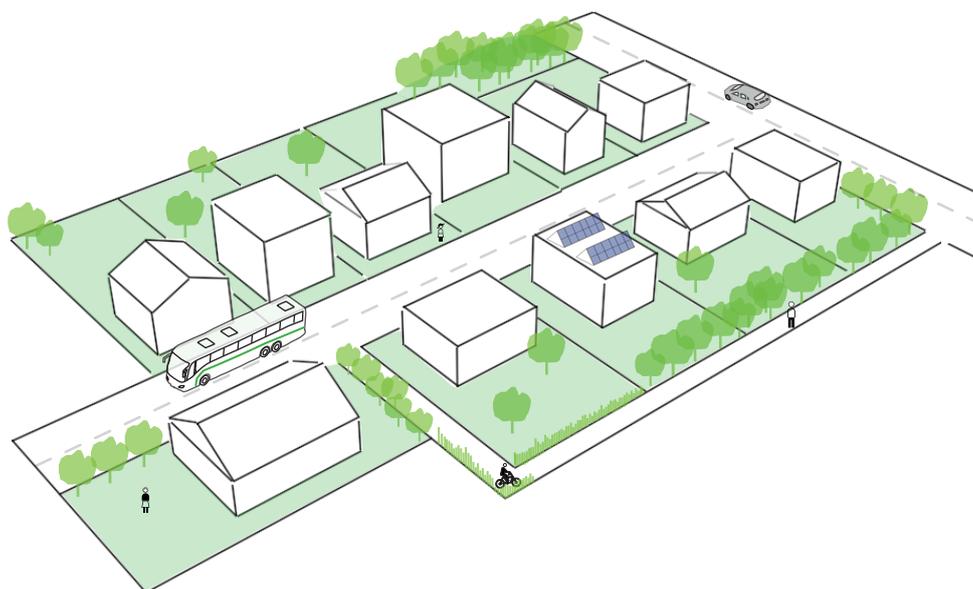




FICHE PRATIQUE : Desserte & implantation

FÉVRIER 2020



Cette fiche est à vocation pédagogique et ne se substitue pas au règlement.

1. LES EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

Pourquoi mailler le territoire ?

- L'objectif est de penser l'organisation de la ville en articulant la politique des déplacements et celle du développement urbain. Il s'agit d'offrir les conditions d'une mobilité durable pour tous et d'augmenter significativement la part des modes alternatifs à la voiture grâce :
 - au renforcement des centralités et de leur fonctions afin de développer une mixité permettant le rapprochement de l'emploi et des services à l'habitant,
 - à une amélioration de l'offre de déplacements tous modes permettant la réduction de l'usage de la voiture.
- L'optimisation des usages des emprises publiques et voies (EPV), l'articulation de ces dernières avec l'accès aux transports structurants et le développement des modes actifs et ce à différentes échelles (métropole, commune, quartier et intra-quartier) constituent une clé essentielle du maillage du territoire.
- Le maillage a également pour objectifs de structurer la forme urbaine et de participer à la qualité du cadre de vie de ses habitants.



- > Le PADD vise à renforcer le maillage des voies, et en particulier de celles destinées aux piétons et aux vélos.
- > Les voies nouvelles doivent être conçues en cohérence avec les intentions de maillage figurant dans le règlement graphique du PLUm, lorsqu'elles existent, et doivent participer, en outre, au maillage général pour les mobilités actives (piéton, vélo).

Pourquoi réglementer les EPV ?

- La réglementation des EPV est nécessaire afin de prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et les quartiers, faire circuler les transports collectifs etc. tout en répondant aux objectifs de mobilité quel que soit le mode de déplacement et d'assurer la sécurité des usagers.
- L'objectif est de concilier le confort d'usage et l'optimisation des espaces urbanisés.
- La définition des EPV permet de déterminer les possibilités d'implantation des constructions et les droits à construire structurés le long des voies, selon les règles de construction sur rue (UMa, UMb, UMc) ou de Bande Constructible Principale en UMd et UMe.

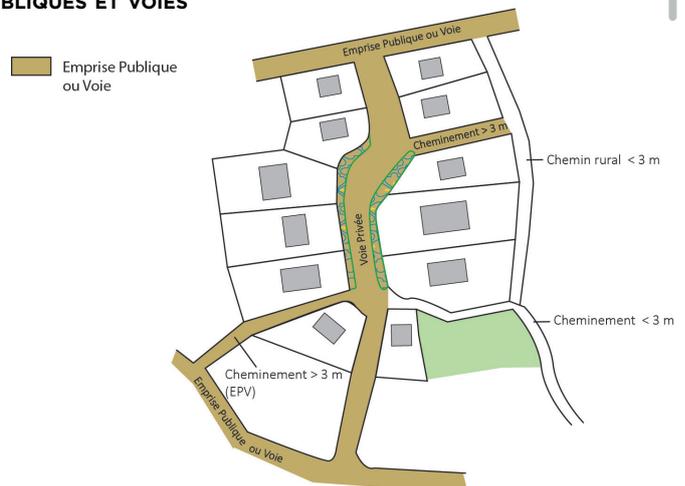
Quelle est la règle ? Et comment l'instruire ?

A/ Définition des EPV

- Ce sont les emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises etc.) ainsi que les espaces qui les accompagnent (stationnement, espaces végétalisés paysagers, fossés et noues).
- Les voies ferrées et fluviales, les parcs et les jardins ouverts au public, les liaisons modes actifs d'une largeur inférieure à 3 mètres et les chemins ruraux ne constituent pas des emprises publiques ou voies.

[Exemple]

EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

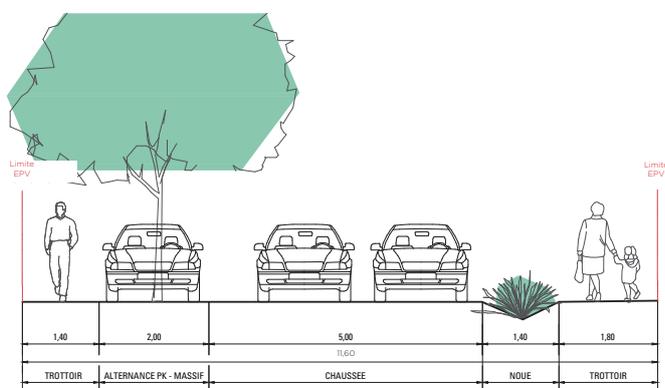


B/ Dimensionnement

- Toute voie nouvelle doit être adaptée à son usage, assurer la sécurité des usagers et permettre de participer au maillage du territoire (cf. règlement du PLUm - p.47).
- La voie doit avoir une largeur de chaussée minimale de 4,50 mètres. En cas de trottoir, ce dernier doit présenter une largeur minimale d'1,40 mètres.
- Pour les voies exclusivement réservées aux modes actifs, cette dernière doit être d'une largeur minimale de 3 mètres.

[Exemple]

VOIE À DOUBLE SENS



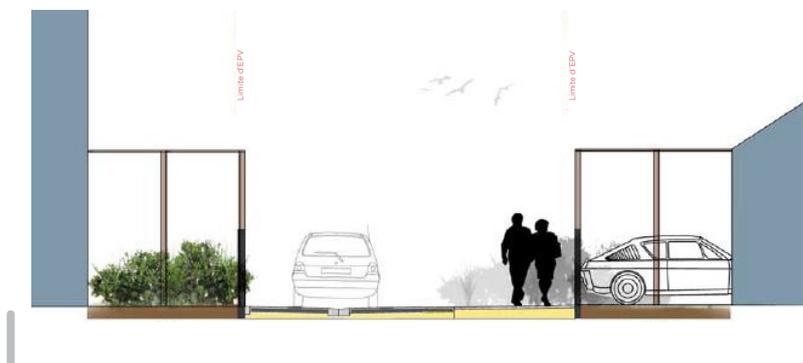
> Les espaces verts publics accompagnant la voie constituent de l'emprise publique, contrairement aux espaces verts du domaine privé.

[Exemple]

VOIE PARTAGÉE



> En cas de voie partagée, la largeur de la chaussée comprend l'ensemble des emprises tous modes.



Le cas particulier des impasses

A/ Principe général

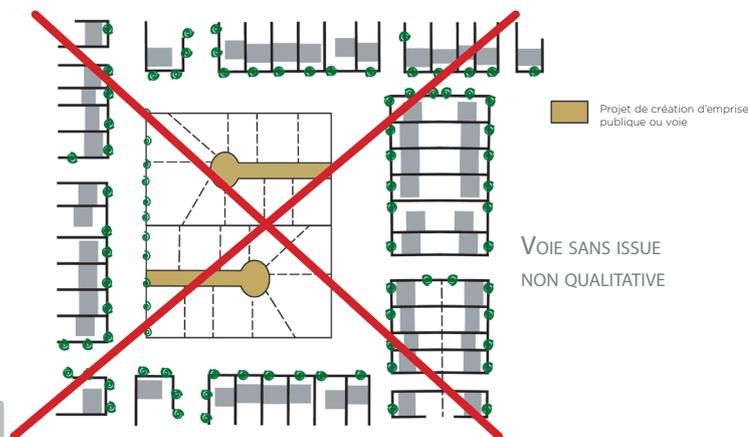
- Le Règlement du PLUm prévoit que les « impasses ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de Nantes Métropole » (*C.1.1 - Dispositions communes à toutes les zones - page 47 du Règlement*).



> L'impasse (au sens de la voie sans issue pour les véhicules légers) est interdite.

[Exemple]

IMPASSE VIAIRE INTERDITE



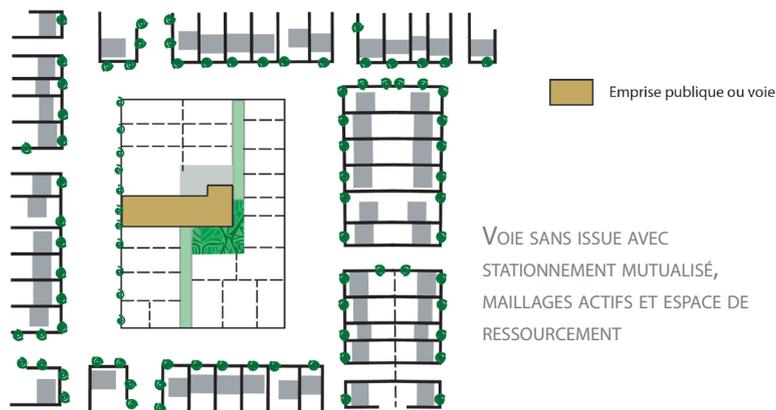
B/ Exceptions

- Des exceptions sont possibles sous certaines conditions :

- I - L'absence d'autre solution pour desservir le ou les projets de construction. Elle devra être justifiée au regard des objectifs de la zone du projet mais également des zones limitrophes ;
- II - Le dimensionnement. Il devra répondre au moins aux conditions techniques détaillées dans le Règlement (*Règlement écrit, Art.C1.1 page 47*) ;
- III - Le respect par le projet des orientations, objectifs et/ou règles quantitatifs et qualitatifs du PLUm (PADD, Règlement, OAP ...).

[Exemple]

IMPASSE VIAIRE AUTORISÉE



> Dans les cas où l'absence d'autre solution aura été validée (préservation d'une zone agricole ou naturelle à proximité, mise en valeur d'un élément patrimonial ou végétal, anticipation d'un secteur de développement à venir...) et où les conditions techniques seront respectées, un projet avec une voie sans issue pourrait être autorisé s'il prévoit par exemple : une aire de stationnement mutualisé, des modes actifs vers les équipements, services et transports collectifs, un espace de ressourcement

2. LES ACCÈS

Pourquoi réglementer l'accès à la parcelle ?

- Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès. L'accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies sur lesquelles ils débouchent, quel que soit le mode de déplacement. La sécurité est appréciée en fonction du positionnement de l'accès, de sa configuration et de l'intensité du trafic.

Quelle est la règle et comment l'instruire ?

A/ Définition

- L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant la jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.
- La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation du public. Lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.
- Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

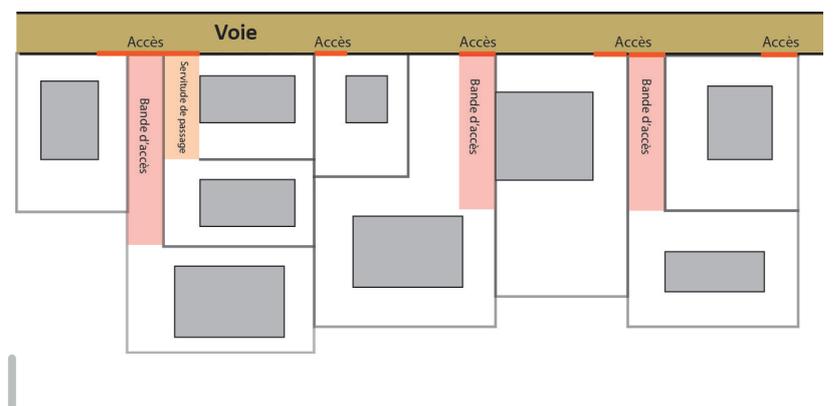


> L'accès se différencie d'une voie dans la mesure où cette dernière doit permettre d'assurer un maillage de la circulation (viaire, cyclable et/ou piétonne).



> L'accès se différencie de la bande d'accès. Celle-ci correspond à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi(s) par une emprise publique ou voie. *NB: la bande d'accès peut s'accompagner d'une servitude de passage.*

[Exemple]



B/ Dimensionnement

- Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers.
- Lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers.



> La détermination d'une largeur minimale, outre les nécessités liées à la sécurité, a pour objectif de concilier la réduction de l'artificialisation des sols et le confort d'usage.

1. Largeur de l'accès dans toutes les zones à l'exception des secteurs UMd et UMe

- La largeur de l'accès se calcule **en tout point** et dans tous les cas, sa largeur ne peut être inférieure à **3 mètres hors tout**, c'est à dire sans obstacle : arbres, coffrets techniques, à l'exception du dispositif de fermeture.

> La notion de «en tout point» vaut également pour les bandes d'accès.

2. Largeur de l'accès en secteurs UMd et UMe

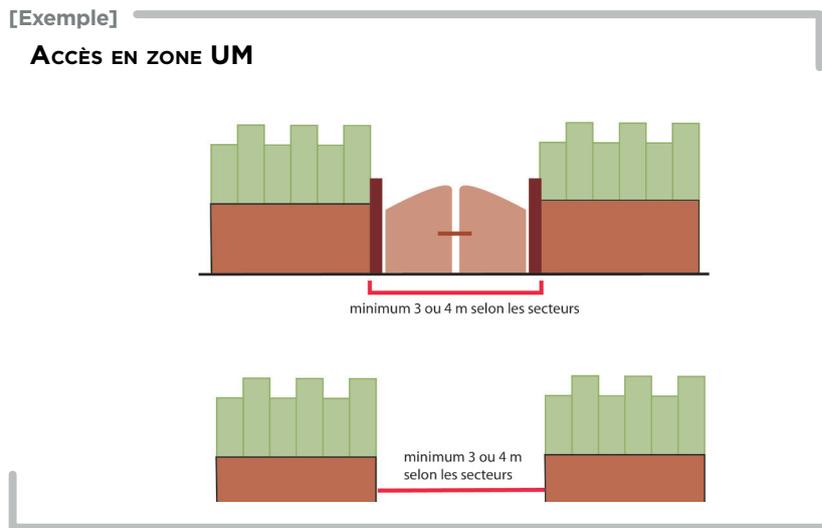
Dans les zones pavillonnaires fortement concernées par les divisions parcellaires, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 4 mètres afin de limiter :

- la multiplication des accès sur une voie qui peut entraîner des risques de collision, une gêne des usagers des trottoirs et la dégradation du paysage le long des voies ;
- une densification non contrôlée des cœurs d'îlots conduisant à la dégradation du cadre de vie (destruction des espaces verts, déqualification du paysage, non respect de l'intimité des espaces de vie),
- l'artificialisation des sols et l'accueil d'un trop grand nombre de logements au regard des objectifs de ces secteurs, moins dotés en équipements et en services.

> Si l'accès se fait sur une voie exclusivement réservée aux piétons et cycles, sa largeur minimale est réduite à 3 mètres.

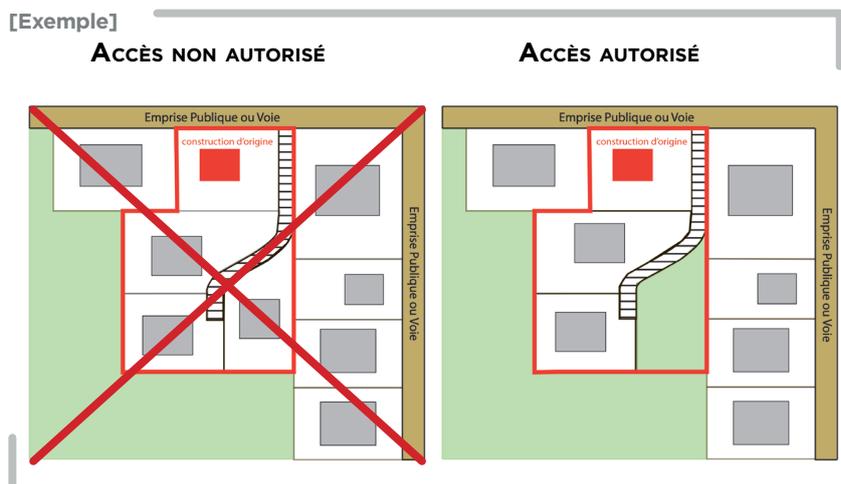
3. Mesure de la largeur de l'accès

> Il faut distinguer l'accès au sens de la « limite entre le terrain d'assiette du projet et l'emprise publique » (quel que soit le statut foncier : servitude, indivision ou propriété propre), et le dispositif de fermeture pour les véhicules légers (portail...)



4. En cas de division parcellaire

> Un accès dessert au maximum 2 lots et/ou 4 logements (hors constructions existantes avant division). Au delà, la création d'une voie est obligatoire.



3. TRAITEMENT PAYSAGER DES MARGES DE REcul

Pourquoi cette règle ?

- Il s'agit d'améliorer le paysage des rues lorsque les constructions ne forment pas un front bâti à l'alignement de la voie. Les parties privatives de cours et de jardins constituent alors le premier plan sur lequel se porte le regard de l'utilisateur et doivent à ce titre participer à la qualité des paysages urbains.

Quelle est la règle ? Et comment l'instruire ?

Dans les marges de recul, la règle intègre une obligation :

- de pleine terre, ajustée aux objectifs de développement ou de préservation de chaque secteur (plus faible en UMa au regard du tissu plus resserré).
- de plantations pérennes et adaptées aux lieux, jouant un rôle en matière de bioclimatisme ;
- de conservation ou à défaut de remplacement des arbres existants.

Toutefois, l'obligation de pleine terre est ajustée en fonction de la largeur du terrain afin d'adapter la règle à l'enjeu urbain.

SECTEURS	% DE PLEINE TERRE DANS LA MARGE DE REcul
UMa	50%
UMc, UMd, UMe	70%

> Dans le cas où la marge de recul est occupée par du stationnement aérien, cette obligation de pleine terre s'impose dans les mêmes conditions.



> Un terrain ayant une large façade sur rue participe davantage au paysage de la rue qu'un petit terrain.

> Il n'y a pas d'obligation de pleine terre dans le cas de parcelles présentant un linéaire sur rue d'une largeur inférieure à 6 mètres quel que soit le secteur considéré (UMa, UMc, UMd et UMe).

4 . LES CONSTRUCTIONS SUR RUE ET LES CONSTRUCTIONS SUR JARDIN

Pourquoi cette règle en UMa et en UMc ?

- Dans les secteurs de développement UMa et UMc, le principe consiste à ne plus raisonner la constructibilité des parcelles à partir d'une profondeur de bande constructible mais à l'échelle de l'ensemble de la parcelle. Il s'agit d'apporter davantage de souplesse dans les implantations, de richesse dans les projets et de constructibilité globale et d'éviter la densification seulement le long des rues ainsi que l'appauvrissement du paysage urbain.
- L'objectif est d'orienter de façon privilégiée les droits à construire et les implantations, selon la situation vis-à-vis de la voie ou de l'espace public (construction sur rue) et de préserver l'intimité des jardins (construction sur jardin).

Quelle est la règle et comment l'instruire ?

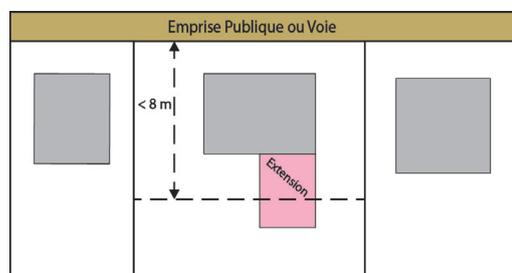
A/ Cas des constructions nouvelles

- Sont distinguées les règles d'implantation des constructions situées en premier plan le long de la voie (constructions sur rue) et celles situées en arrière-plan (constructions sur jardin) dès lors qu'elles sont implantées à plus de 8 mètres de la voie. (Cf. *Lexique du règlement p18*)

B/ Cas des extensions des constructions

- S'applique à l'extension (limitée ou non) d'une construction sur rue les règles d'implantation de la construction sur rue.

[Exemple]

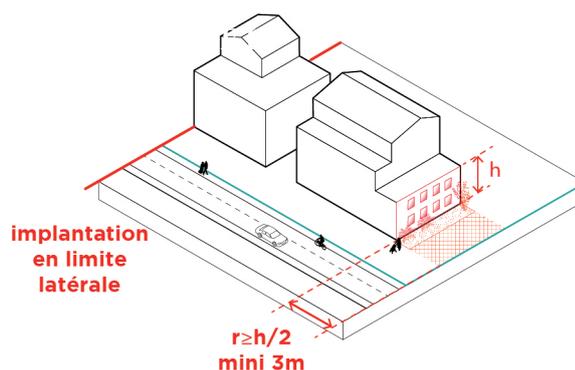


C/ Le calcul des retraits en tout point de la construction

- Le calcul du retrait par rapport à la limite séparative se fait en fonction de la hauteur de la construction et en tout point de la façade.

[Exemple]

IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION SUR RUE EN UMc



> Plus la hauteur de la construction est élevée, dans le respect de la hauteur maximale autorisée, plus la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives est importante.

5 . LES BANDES CONSTRUCTIBLES

Pourquoi différencier les bandes constructibles sur une même parcelle en UMd et en UMe ?

- L'existence d'une Bande Constructible Principale (BCP de 17m de profondeur) et d'une Bande Constructible Secondaire (BCS) permet de poursuivre le mode d'urbanisation dominant, à savoir le pavillonnaire.
- La constructibilité est ainsi structurée le long des EPV sur une profondeur de 17m (+ recul) indépendamment de l'évolution :
 - du découpage parcellaire,
 - de l'assiette foncière des projets.



- > La règle encadre plus fortement les constructions situées en BCS pour préserver l'intimité des jardins.
- > Ce principe s'applique de manière différenciée selon les sous-secteurs en fonction des objectifs poursuivis.

Quelle est la règle ? Et comment l'instruire ?

A/ Définition

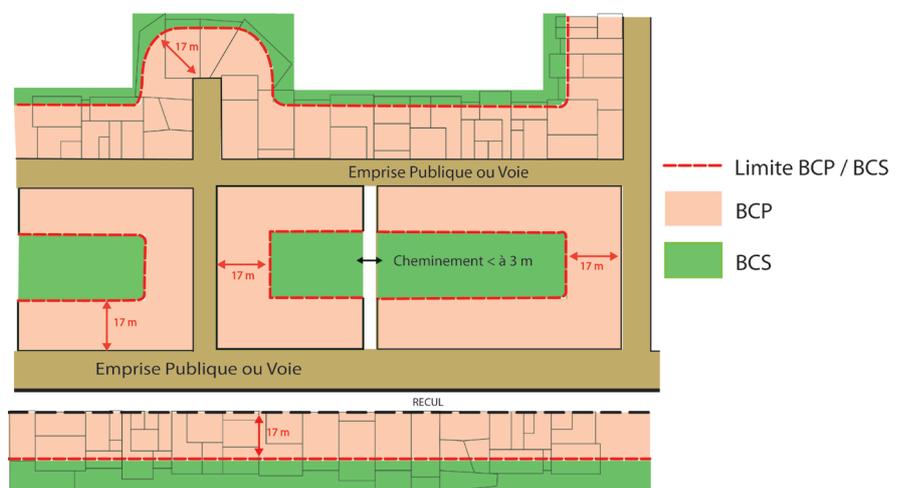
- La Bande Constructible Principale correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies, comprenant les marges de recul, ou les emplacements réservés de voirie. La profondeur de la bande constructible principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à ces limites sur une profondeur de 17 mètres. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible principale constitue la bande constructible secondaire.

[Exemple]

MESURE DE LA PROFONDEUR DE LA BCP



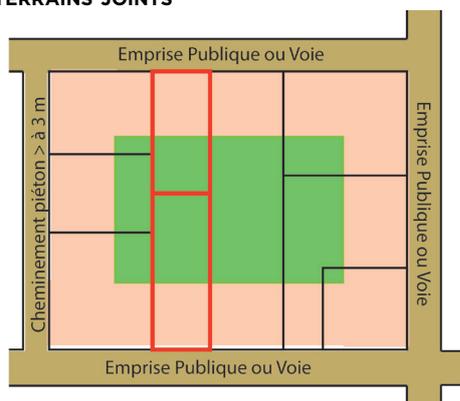
> On entend par « portion du terrain d'assiette du projet », toute partie du terrain située à moins de 17 mètres du point de départ du calcul de la BCP (mesurée horizontalement et perpendiculairement).



B/ Exemples de terrains aux configurations variées

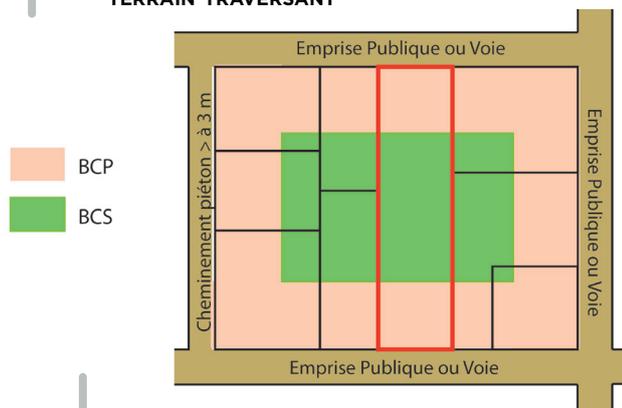
[Cas n°1]

DEUX TERRAINS JOINTS



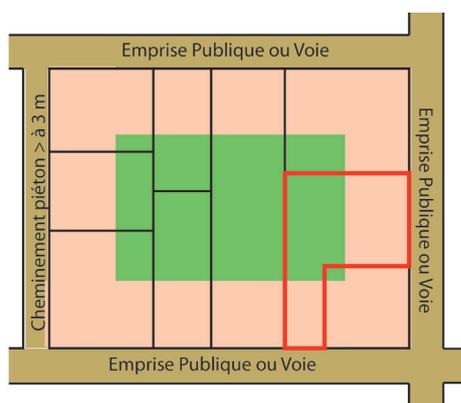
[Cas n°2]

TERRAIN TRAVERSANT



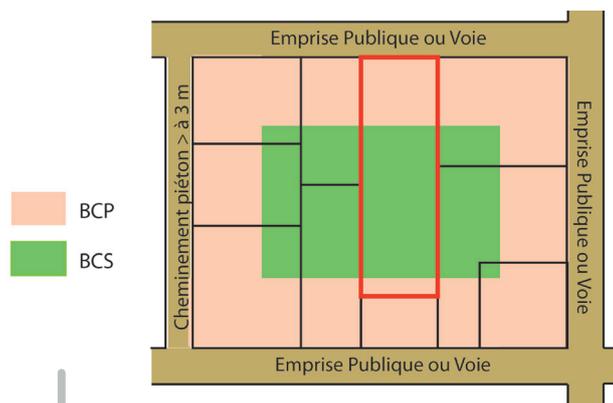
[Cas n°3]

TERRAIN AU CONTACT DE DEUX VOIES



[Cas n°4]

TERRAIN PROFOND AU CONTACT D'UNE SEULE VOIE



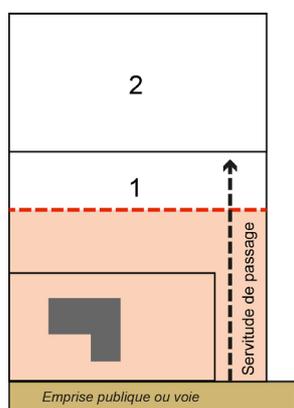
Un terrain au contact de deux voies bénéficie de deux BCP.

Un terrain profond au contact d'une seule voie peut bénéficier, en fond de parcelle, d'une BCP. Toutefois, les règles de fond de parcelle s'appliquent.

C/ Cas des divisions parcellaires

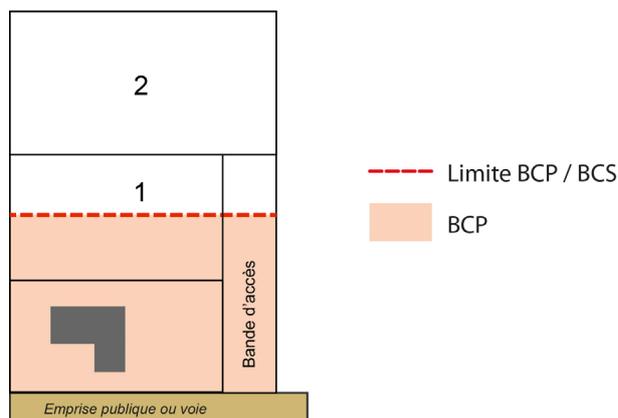
[Cas n°1]

ACCÈS À LA PARCELLE 2 PAR SERVITUDE DE PASSAGE



[Cas n°2]

ACCÈS À LA PARCELLE 2 PAR BANDE D'ACCÈS



Le statut de l'accès à la parcelle 2 n'a pas d'influence sur la délimitation des bandes constructibles.

6 . LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pourquoi différencier la nature des limites séparatives ?

- Distinguer les limites séparatives latérales des limites de fond de parcelle d'un terrain est utile pour l'application des règles d'implantation qui peuvent être différentes selon la nature des limites. Elles sont définies dans le règlement de chaque zone .
- Ces règles d'implantation ont pour objectifs de :
 - Préserver l'intimité des cours et des jardins voisins ;
 - Garantir un certain niveau d'ensoleillement pour les parcelles voisines ;
 - Laisser davantage de place à la nature.



> Lorsque, pour des raisons d'insertion, l'implantation du projet met en œuvre une règle alternative, la définition de la nature de chaque limite (latérale ou de fond de parcelle) n'est pas nécessaire. Cf paragraphe dédié de la fiche p15).

Quelle est la règle ? Et comment l'instruire ?

A/ Définition

- Les limites séparatives latérales sont :
 - Les limites entre un ou plusieurs terrains situés en bordure d'une même voie

Ou

 - Les limites aboutissant sur la voie de desserte de la parcelle considérée.
- La limite séparative qui ne répond pas à cette définition constitue une limite séparative de fond de parcelle.

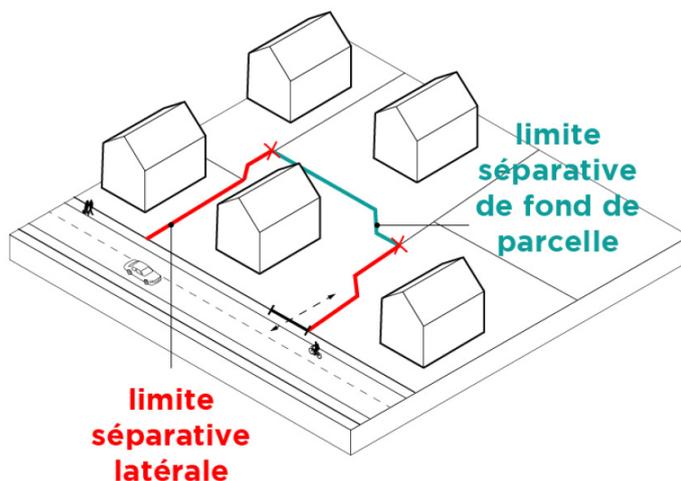
[Exemple]

TERRAIN EN LIMITE DE RUE ET AUX FORMES GÉOMÉTRIQUES SIMPLES



> Cette définition reprend les conclusions de jurisprudences récentes.

Elle est largement répandue dans les PLU, au niveau national.



B/ Exemples de terrains aux configurations variées

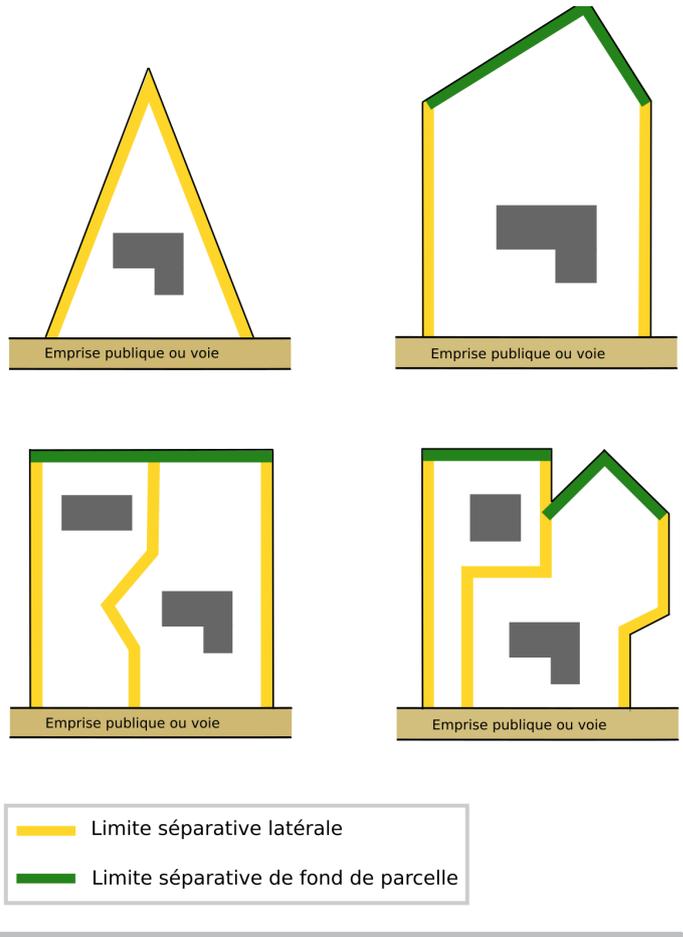
■ Pour l'application de la définition à des configurations variées de terrains, il faut retenir que :

- la qualification de la limite séparative étant déterminée à partir du seul terrain d'assiette du projet, une même limite est susceptible de recevoir, pour 2 terrains voisins, une qualification différente,
- un terrain d'assiette ne dispose que d'un seul fond de terrain, pouvant comporter plusieurs segments, le cas échéant,
- en se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'emprise publique ou voie constituent les limites séparatives latérales y compris les éventuels décrochements, coudes, brisures.
- la limite opposée à l'emprise publique ou voie qui dessert la parcelle (c'est à dire à l'accès), constitue une limite de fond de parcelle. En conséquence, les autres limites sont des limites séparatives latérales.

> Il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à la configuration théorique d'un quadrilatère régulier

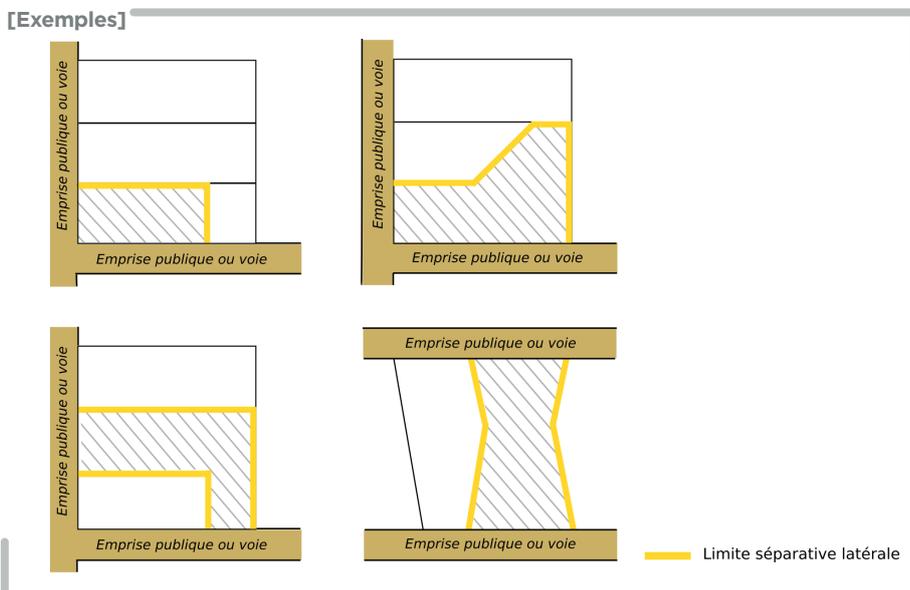
> La limite de fond de parcelle s'identifie par rapport à la localisation de l'accès à la parcelle depuis l'emprise publique ou voie.

[Exemples] **CONFIGURATIONS LES PLUS COURANTES (hors divisions parcellaires)**



C/ Exemples de terrains au contact de plusieurs emprises publiques ou voies

■ Un terrain disposant de plusieurs façades sur des emprises publiques ou voies a plusieurs possibilités d'accès et toutes ses limites aboutissent au moins à l'une des emprises publiques ou voies qui les longent. Dans ce cas, toutes ses limites sont des limites séparatives latérales (pas de fond de parcelle).

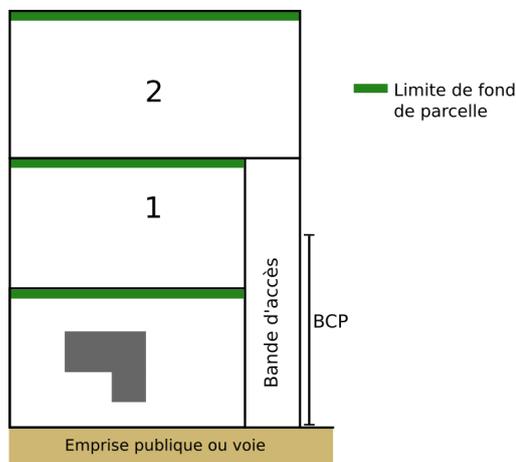


> Dans certaines configurations de terrain ou de contexte urbain, il sera toutefois plus pertinent d'utiliser la règle alternative d'implantation si elle permet une meilleure insertion du projet que l'application des retraits en limites latérales.

D/ Cas des divisions parcellaires

- Dans le cas de divisions simples créant 1 voire 2 lots dans la profondeur de la parcelle, les limites de fond de parcelle des nouveaux lots sont situées à l'opposé de l'accès sur la voie de desserte. Les autres limites sont donc des limites séparatives latérales.

[Exemple]



> Les droits à construire sont conditionnés à la qualification des limites et à l'implantation du projet par rapport aux emprises publiques ou voies (construction sur rue ou sur jardin, BCP ou BCS).

E/ Cas des annexes et constructions de moins de 3m50 de hauteur

- Une exception aux règles d'implantation par rapport aux limites est autorisée pour les constructions de petite taille (annexes) et parties de constructions de faible hauteur (moins de 3,50 m) sous conditions.
- Cette exception s'explique par la nécessité de répondre à des usages ou à des modes d'occupation spécifiques (petites extensions, garages, abris de jardin, piscines, terrasses...) relativement fréquents à condition d'en limiter l'impact dans le paysage et, pour les vues sur les jardins voisins.

1. Où s'applique cette exception ?

- L'exception s'applique dans tous les secteurs de la zone UM.
- En UMc, l'exception ne s'applique que pour les limites séparatives latérales. En effet, les règles d'implantation du secteur UMc répondent à l'objectif de favoriser leur renouvellement et leur densification du fait de leur localisation intéressante pour le développement urbain, tout en imposant une présence forte du végétal dans les espaces non bâtis. Les retraits à respecter en limites séparatives y sont donc plus généreux qu'en UMa pour laisser davantage de place à la nature. Les fonds de parcelle sont libérés de toute constructibilité (sans exception) pour garantir la préservation et la création de cœurs d'îlots verts, ceux-ci pouvant constituer des îlots de fraîcheur et contribuer à la trame verte urbaine.

2. A quoi s'applique-t-elle ?

- L'exception s'applique à l'implantation des annexes, des constructions ou parties de constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres et situées en Bande Constructible Secondaire (BCS) ou sur jardin quelles que soient la destination, sous-destination ou le type d'ouvrages, y compris les piscines et les terrasses (*Lexique - pages 16 et s. du Règlement*).
- En l'absence de BCS, cette exception n'existe pas.

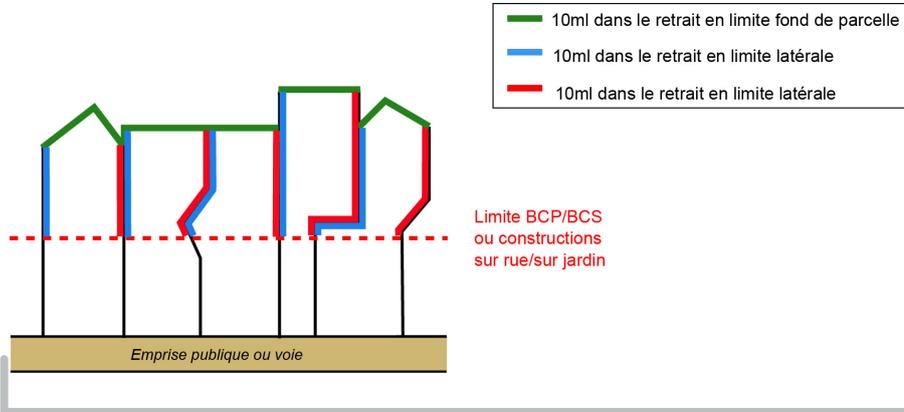
3. Par rapport à quoi ?

- L'exception s'applique par rapport à la règle de retrait obligatoire du secteur concerné (*B.1.1.2 - Zone UM - pages 68 à 72 du Règlement*). Cependant, le nouveau retrait n'est pas imposé (implantation en limite séparative ou dans le retrait réglementé) pour laisser la possibilité de s'adapter au terrain ou au contexte et à l'usage de la construction concernée.

4. Sous quelles conditions ?

- L'exception est conditionnée au respect d'un linéaire total dans les retraits réglementés pour les constructions sur jardin ou situées en BCS, limité à 10 mètres par limite. Le linéaire total sur jardin ou en BCS comprend les linéaires existants et futurs implantés uniquement situés sur jardin (UMa, UMc) ou en BCS (UMd, UMe).

[Exemple]



> Il est rappelé qu'une limite séparative peut comprendre plusieurs segments.

F/ Cas des terrains de moins de 40m de profondeur en UMc, UMd, UMe

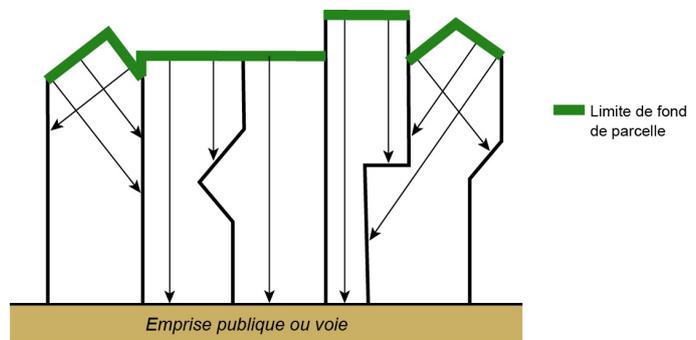
- Les règles relatives aux retraits de fond de parcelle s'appliquent aux constructions sur jardin ou situées dans une bande constructible secondaire afin de laisser davantage de place à la nature en libérant les limites parcellaires de toute constructibilité, à l'exception des annexes ou extensions de faible hauteur. Il s'agit d'une part de les réserver à des plantations et d'autre part, de mieux préserver l'intimité des jardins et cœurs d'îlots verts ainsi constitués.
- Cependant, le retrait de fond de parcelle peut être réduit pour les parcelles dites « peu profondes » soit inférieures à 40 mètres pour ne pas obérer leur constructibilité.

[Exemple]

CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN TERRAIN CAS GÉNÉRAL

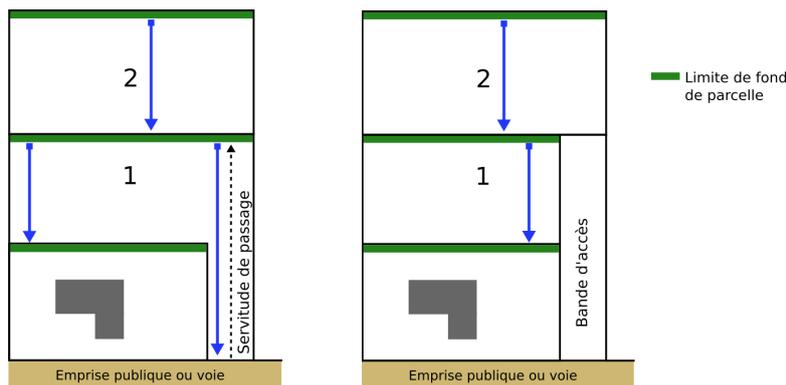
LA PROFONDEUR DE LA PARCELLE SE CALCULE :

- À PARTIR DE LA LIMITE SÉPARATIVE DU FOND DE PARCELLE,
- PERPENDICULAIREMENT À CETTE LIMITE,
- ET EN TOUT POINT.



[Exemple]

CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN TERRAIN / CAS DES DIVISIONS PARCELLAIRES



> En cas de division parcellaire, la nature juridique de la bande d'accès, qu'elle soit intégrée à la parcelle ou en indivision, est à prendre en compte pour le calcul de la profondeur du terrain.

G/ Application de la règle alternative

1. Définition

- > La règle alternative permet d'adapter de manière pertinente l'implantation du projet à des contextes ou à des terrains particuliers.
- > Elle doit être appliquée dans le seul but d'assurer l'insertion de la construction et une meilleure qualité du projet lorsque l'application de la règle générale n'atteint pas complètement cet objectif.

2. Quel est son contenu ?

- Le règlement comporte plusieurs règles alternatives permettant d'implanter le projet différemment de la règle générale dans certaines conditions (cf. pages 32-33 du règlement).



> Les règles alternatives sont à distinguer des dérogations et des adaptations mineures dans la mesure où elles constituent une simple application du règlement, au même titre que la règle générale, et non une mise à l'écart de ce dernier.

[Exemple]

HYPOTHÈSES D'UTILISATION DE LA RÈGLE ALTERNATIVE



3. Comment utiliser la règle alternative en fonction d'un contexte urbain ou d'un terrain particulier, dans une demande d'Autorisation d'urbanisme ?

1

ECHANGER EN AMONT DU DÉPÔT DE L'ADS

- En amont du dépôt, rencontrer éventuellement les services instructeurs pour se mettre d'accord sur le choix de la règle à appliquer la plus pertinente pour garantir une meilleure qualité au projet et une meilleure insertion dans son contexte.
- Pour les projets structurants, une commission (élus, techniciens et architectes conseils) valide l'application ou non de la règle alternative.

2

CAPITALISATION À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Au fil du temps et des retours d'expériences, chaque commune sera en capacité d'identifier les contextes urbains d'une part et les typologies de terrains d'autre part, qui lui sont propres et qui sont davantage concernés par l'application de ces règles alternatives.



> En cas de désaccord entre la commune et le porteur de projet, l'autorisation d'ADS pourra être refusée, ou assortie de prescriptions si l'usage de la règle alternative n'est pas partagée.



> Les dérogations aux règles d'implantation doivent être justifiées pour :

- les PC, dans la notice PC4, dans le plan masse PC2, et les photos dans les PC7, PC8.
- les PA, dans la notice PA2