

COMMUNE DE CHAUVINCOURT-PROVEMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT

4

ELABORATION de PLU :

Prescrit le : 27 juillet 2009

Arrêté le : 7 décembre 2010

Enquête Publique : du 26 avril au 27 mai 2011

Approuvé le : 2 août 2011

CACHET DE LA MAIRIE



SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	7
Dispositions applicables à la zone UA et aux secteurs UAb et UAc.....	8
Dispositions applicables à la zone UB	15
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ...</u>	22
Dispositions applicables à la zone N	23
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	30
Dispositions applicables à la zone A	31
<u>ANNEXES</u>	37

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAUVINCOURT-PROVEMONT.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme.

En revanche, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 1).

2/ L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables les articles L.111-9 et L.421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes sont représentées).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UA). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex. : UAb, UAc).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :

- la zone UA et ses secteurs UAb et UAc repérés au plan par les indices UA, UAb et UAc.
- la zone UB repérée au plan par l'indice UB.

2/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :

- La zone N repérée au plan par l'indice N.

3/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :

- La zone A repérée au plan par l'indice A.

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2 et 3 sont délimitées au plan par des tirés gras.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article L.123-8 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au règlement graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement, d'emplacement réservé.

ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR

Selon l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 8 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Selon l'article L. 1-23-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme : « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Selon l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ».

Une réglementation spécifique peut également être appliquée à ces éléments lors de leurs évolutions.

ARTICLE 9 : CLOTURES

Selon l'article R 421-12 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage la zone (UA, UAb, UAc, UB, N, A) dans laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 14 articles les règles pour chaque zone :

Section 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 ET 2 : LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Section 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 3 ET 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE ET PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 : LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DES TERRAINS

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS DEJA CONSTRUITES OU PROJETEES SUR LA PARCELLE

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : LES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS

ARTICLE 12 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 13 : LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER

Section 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux). Il s'agit de la zone correspondant au centre-bourg de Chauvincourt marqué par un bâti généralement ancien et aligné sur les voies.

La préservation du caractère rural est recherchée.

Cette zone comprend : - un secteur UAb qui comporte des contraintes d'ordre paysager ;
- un secteur UAc qui comporte des contraintes d'alignement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, et d'entrepôts, sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.8. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.9. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus, de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.10. En secteur inondable, sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - les constructions ou installations excepté celles autorisées en UA2.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage d'entrepôts si elles sont liées à une activité autorisée et existante dans la zone.
- 2.4. Les garages collectifs de caravanes sont autorisés à condition d'être couverts et fermés.

- 2.5. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués.
- 2.7. En secteur inondable, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations, les annexes pour les constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs).

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le terrain d'assiette devra être suffisamment dimensionné pour supporter le dispositif d'assainissement autonome.
- 5.2. En secteur UAb, un minimum parcellaire de 1000 m² est imposé afin de préserver l'intérêt paysager de ce secteur.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement avec un recul minimum de :
- 6 mètres des voies départementales,
 - 5 mètres des autres voies.

En secteur UAa, sur la RD 116, si les constructions nouvelles sont en retrait de l'alignement, un mur ou un muret devra être construit en alignement afin de prolonger l'alignement existant sur cette voie.

- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées dans les marges de retrait de 6 et 5 mètres), sont autorisés, à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.
- 6.3. Pour les constructions existantes se situant à la limite de retrait (6 mètres des départementales, 5 mètres des autres voies), les extensions sont autorisées en direction de la voie si elles sont limitées à un maximum de 10 m² de SHON.
- 6.4. En secteur UAb les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un recul minimum de 8 mètres.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés.
- 7.2. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 3 mètres.
Une implantation en limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :
- lorsque la construction s'adosse à une construction existante ;
 - lorsque la construction s'appuie sur un mur existant, auquel cas sa hauteur ne sera pas supérieure à 2,50 mètre au faitage ;
 - lorsqu'il s'agit de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées dans la bande de recul des 3 mètres), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.
- 7.4. En secteur UAb, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 8 mètres des limites de la zone voisine des zones N et A.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- pour des constructions à usage d'habitation : 20% de la surface totale de la parcelle, 15% en secteur UAb ;
 - pour des constructions à usage autre que d'habitation : 50% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- en zone UA : - 6,50 mètres à l'égout du toit pour les habitations, soit 2 niveaux habitables, soit R + 1 ou R + Combles aménagés,
 - 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
 - en secteur UAb : 3,50 mètres à l'égout du toit (soit R + Combles).
- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture monopente.
- 10.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 et 10.3 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente, la cote du rez-de-chaussée fini pourra atteindre 1 mètre.
- 11.3. Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.4. Les emprises et hauteurs des annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) devront être inférieures à celles de la construction principale et, si possible, construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.5. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, éolienne privative,).

Aspect des façades

- 11.6. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments environnants.
- 11.7. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.8. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.

- 11.9. Pour les enduits, sont interdits les tons de couleur bleu, vert, gris, blanc et ocre rouges.
Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont seules autorisées.
- 11.10. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.
Pour les éléments bâtis classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.11. Pour les constructions principales, elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, d'une pente supérieure ou égale à 40°. Les débords de toit sont obligatoires et devront être au minimum de 30 cm.
- 11.12. Les toitures terrasse sont interdites.
- 11.13. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, les vérandas et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.14. Sont interdits :
 - l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques non laquées ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- 11.15. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.16. Pour les constructions principales, les toitures pourront être réalisées en tuiles, en ardoises, en chaume. Les toitures des vérandas pourront également être réalisées en verre ou en polycarbonate. Les toitures des annexes pourront également être réalisées en bac acier laqué.
- 11.17. Pour les équipements d'intérêt collectif et constructions nécessaires aux services publics, sont également autorisés l'emploi de bac acier laqué et les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

- 11.18. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.19. Les types de clôture admis sont :
 - murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit et parements en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
 - murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
 - grillages, doublées ou non de haies vives ;
 - lices, doublées ou non de haies vives.

Divers

Citernes

- 11.20. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce :

- surface de vente \leq à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente $>$ à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
 - restaurants : 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les équipements collectifs :
- salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N. ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N. ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public, notamment équipements publics, commerces, services) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :
- 50% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
 - 20% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage autres que d'habitation.
- 13.3. Les surfaces aménagées en espaces verts des constructions à usage d'habitation doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par fraction de 300 m² de terrain.
- 13.4. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.5. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est vivement conseillée sur les limites séparatives.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
- 0,15 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 0,50 pour les autres constructions.

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine de moyenne densité à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Il s'agit de la zone correspondant au centre-bourg de Provemont. La préservation du caractère rural est recherchée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, et d'entrepôts, sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.8. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.9. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus, de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage d'entrepôts si elles sont liées à une activité autorisée et existante dans la zone.
- 2.4. Les garages collectifs de caravanes sont autorisés à condition d'être couverts et fermés.
- 2.5. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs).

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.3. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le terrain d'assiette devra être suffisamment dimensionné pour supporter le dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un recul minimum de :
 - 6 mètres des voies départementales,
 - 5 mètres des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées dans les marges de retrait de 6 et 5 mètres), sont autorisés, à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés. Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les changements de destinations, réhabilitations, extensions, adaptations, réfections sont autorisés sous réserve de ne pas rapprocher l'immeuble de ces EBC.
- 7.2. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 5 mètres, 3 mètres pour les annexes.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées dans les bandes de recul de 5 ou 3 mètres), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
 - 20% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
 - 6,50 mètres à l'égout du toit pour les habitations, soit 2 niveaux habitables, soit R + 1 ou R + Combles aménagés,
 - 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture monopente.
- 10.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 et 10.3 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente, la cote du rez-de-chaussée fini pourra atteindre 1 mètre.
- 11.3. Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.4. Les emprises et hauteurs des annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) devront être inférieures à celles de la construction principale et, si possible, construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.5. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, éolienne privative,).

Aspect des façades

- 11.6. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments environnants.
- 11.8. Pour les enduits, sont interdits les tons de couleur bleu, vert, gris, blanc et ocre rouges. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont seules autorisées.
- 11.9. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.10. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.
Pour les éléments bâtis classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.11. Pour les constructions principales, elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, d'une pente supérieure ou égale à 40°. Les débords de toit sont obligatoires et devront être au minimum de 30 cm.
- 11.12. Les toitures terrasse sont interdites.
- 11.13. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, les vérandas et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.14. Sont interdits :
- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques non laquées ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- 11.15. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

- 11.16. Pour les constructions principales, les toitures pourront être réalisées en tuiles, en ardoises, en chaume. Les toitures des vérandas pourront également être réalisées en verre ou en polycarbonate. Les toitures des annexes pourront également être réalisées en bac acier laqué.
- 11.17. Pour les équipements d'intérêt collectif et constructions nécessaires aux services publics, sont également autorisés l'emploi de bac acier laqué et les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

- 11.18. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.19. Les types de clôture admis sont :
- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit et parements en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
 - murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
 - grillages, doublées ou non de haies vives ;
 - lices, doublées ou non de haies vives.

Divers

Citernes

- 11.20. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surface de vente < à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente > à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
 - restaurants : 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N. ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N. ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public, notamment équipements publics, commerces, services) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :
- 50% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
 - 20% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage autres que d'habitation.
- 13.3. Les surfaces aménagées en espaces verts des constructions à usage d'habitation doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par fraction de 300 m² de terrain.
- 13.4. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.5. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est vivement conseillée sur les limites séparatives.
- 13.6. La bande boisée et son talus figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme est à conserver.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
- 0,15 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 0,50 pour les autres constructions.

TITRE III

*DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES*

REGLEMENT

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, pas ou peu desservie par des équipements, constituée de secteurs qui doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment les vastes espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend des secteurs inondables et des axes de ruissellement des eaux pluviales où les constructions sont soumises à conditions particulières.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.
- 1.2. En secteurs inondables et de ruissellement des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en N2. Les sous-sols y demeurent interdits.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Pour les constructions existantes : les changements de destination et réhabilitation à vocation d'habitat, d'artisanat ou de services, les extensions mesurées (30% ou 30 m² de la S.H.O.N., application de la règle la plus souple avec un maximum de 50 m²), les adaptations, rénovations, réfections et reconstructions après sinistre, construction d'annexes.
Dans le cas de reconstruction à l'identique après un sinistre, les articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués
- 2.4. En secteurs inondables, seuls sont autorisés :
 - les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30 m² de S.H.O.N.), les changements de destination à vocation d'artisanat, de services, les constructions d'annexes et dépendances, les reconstructions après sinistre si le sinistre n'est pas dû à une inondation.
- 2.5. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil (voir annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.
- 3.4. Les impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
 - dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;

- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
- la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restante à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lors du changement de destination en habitat d'une construction existante, un minimum parcellaire de 1000 m² est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 6 mètres minimum des autres voies. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers ou liés à la lutte contre les inondations.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés, s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie : les changements de destination, réhabilitations, reconstructions après sinistre, adaptations, rénovations, réfections et les extensions mesurées.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers ou liés à la lutte contre les inondations
- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égal à 6 mètres, 3 mètres pour les annexes. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers ou liés à la lutte contre les inondations.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés, s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la limite séparative : les changements de destination, réhabilitations, reconstructions après sinistre, adaptations, rénovations, réfections et les extensions mesurées.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 20% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :

- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les habitations,
 - 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture monopente.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente, la cote du rez-de-chaussée fini pourra atteindre 1 mètre.
- 11.3. Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.4. Les emprises et hauteurs des annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) devront être inférieures à celles de la construction principale et, si possible, construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.5. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, éolienne privative,).

Aspect des façades

- 11.6. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments environnants.
- 11.7. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.8. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.9. Pour les enduits, sont interdits les tons de couleur bleu, vert, gris, blanc et ocre rouges. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont seules autorisées.
- 11.10. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.
Pour les éléments bâtis classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.
- 11.11. Les matériaux transparents et translucides sont autorisés pour les vérandas.
- 11.12. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.
Pour les éléments bâtis classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.13. Pour les constructions principales, elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, d'une pente supérieure ou égale à 40°. Les débords de toit sont obligatoires et devront être au minimum de 30 cm.
- 11.14. Les toitures terrasse sont interdites.
- 11.15. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, les vérandas et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.16. Sont interdits :
 - l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques non laquées ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- 11.17. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.18. Pour les constructions principales, les toitures pourront être réalisées en tuiles, en ardoises, en chaume. Les toitures des vérandas pourront également être réalisées en verre ou en polycarbonate. Les toitures des annexes pourront également être réalisées en bac acier laqué.
- 11.19. Pour les équipements d'intérêt collectif et constructions nécessaires aux services publics, sont également autorisés l'emploi de bac acier laqué et les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

- 11.20. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.21. Les types de clôture admis sont :
 - les murs pleins existants devront être conservés et restaurés avec des matériaux en harmonie avec l'existant ;
 - les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
 - les grillages, doublées ou non de haies vives ;
 - les lices, doublées ou non de haies vives ;
 - les haies vives.

Divers

- 11.22. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, séminaires, réception, salles de spectacles, salles à usage culturel ou de loisirs : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N..
 - stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.
- 13.3. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.4. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites séparatives.
- 13.5. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme.
- 13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLIQUES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de secteurs du territoire communal, équipés ou non, affectés aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger ces secteurs en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Cette zone comprend :

- des bâtiments inventoriés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement ;
- des secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales où toute construction est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, définie au code rural (voir annexes), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.
- 2.3. Les occupations et utilisations du sol à vocation d'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme,...) lorsque celles-ci sont rattachées à l'exploitation, compatibles avec l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l'environnement immédiat de celui-ci.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole, ...) implantées à proximité des bâtiments agricoles.
- 2.5. Les garages collectifs de caravanes lorsque ceux-ci sont rattachés à l'exploitation existante et à la condition qu'ils soient couverts et fermés.
- 2.6. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers ou nécessaires aux services publics ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.7. Les changements de destination des bâtiments existants, répertoriés au plan graphique « plan de zonage », et les travaux d'aménagement y afférant dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et à condition que la vocation soit à usage d'habitat, d'artisanat ou de tourisme.
- 2.8. Pour les constructions et annexes existantes : les réhabilitations, les extensions, les adaptations, les réfections, les reconstructions en cas de sinistre.
Dans le cas de reconstruction à l'identique après un sinistre, les articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués.
- 2.9. Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés qu plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension et les annexes.

- 2.10. En secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil (voir annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.
- 3.4. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
 - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;

- la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec marge de recul de 15 mètres minimum des voies départementales et de 10 mètres minimum des autres voies. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers ou liés à la lutte contre les inondations.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers ou liés à la lutte contre les inondations. Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les changements de destinations, extensions, agrandissements, adaptations, réfections sont autorisés sous réserve de ne pas rapprocher l'immeuble de ces EBC.
- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux divers ou liés à la lutte contre les inondations. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit.
- 10.3. La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faitage et à 14 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.4. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, ...) et les pylônes de télécommunications.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente, la cote du rez-de-chaussée fini pourra atteindre 1 mètre.
- 11.3. Les extensions des habitations doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.4. Les emprises et hauteurs des annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) des habitations devront être inférieures à celles de la construction principale et, si possible, construites en harmonie de matériaux et de couleur avec ce bâtiment principal.
- 11.5. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, éolienne privative,).

Aspect des façades

- 11.6. Sont interdits :
 - toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.
- 11.7. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local.
- 11.8. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :
 - Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
 - Pour les enduits, sont interdits les tons de couleur bleu, vert, gris, blanc et ocre rouges. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont seules autorisées.
 - Les matériaux transparents et translucides sont autorisés pour les vérandas.
- 11.9. Pour les bâtiments à usage agricole :
 - les matériaux métalliques (tôle et bardage métalliques laqués), les plaques de fibrociment grand module sont tolérés pour les hangars agricoles.
- 11.10. Pour les éléments bâtis classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : la restauration et la réhabilitation de ces constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.

Toitures

- 11.11. Sont interdits :
 - l'emploi de la tôle de forme ondulée pour toute construction ;
 - l'emploi de tôles métalliques pour les constructions à usage d'habitation ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- 11.12. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :
 - les couvertures seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments réalisés en tuiles, en ardoises, en chaume ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué pour les annexes, et d'une pente supérieure ou égale à 40°.
 - les toitures terrasses sont interdites.
 - les toitures monopentes sont autorisées dans la mesure où elles restent inférieures au volume du bâtiment principal pour les extensions en appentis et pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin,...).
 - les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.13. Pour les bâtiments à usage agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- la pente ne doit pas être inférieure à 10° ;
- l'emploi de tôles métalliques brutes laquées est autorisée.

Les clôtures

11.14. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.15. Les types de clôture admis sont :

- les barbelés sur poteaux bois ;
- les murs pleins existants devront être conservés et restaurés avec des matériaux en harmonie avec l'existant ;
- les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- les grillages, doublées ou non de haies vives ;
- les lices, doublées ou non de haies vives ;
- les haies vives.

Divers

11.16. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux.

13.2. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites séparatives.

13.3. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

ANNEXES

ANNEXES

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	page 39
Annexe n° 2 : Permis de démolir (articles R.421-26 à R.421.29 du Code de l'Urbanisme)	page 40
Annexe n° 3 : Définition de l'état de ruine	page 40
Annexe n° 4 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 41
Annexe n° 5 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 41
Annexe n° 6 : Espaces boisés	page 42
Annexe n° 7 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 43
Annexe n° 8 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle	page 43
Annexe n° 9 : Activités artisanales	page 43
Annexe n° 10 : Installations classées pour la protection de l'environnement	page 43
Annexe n° 11 : Hauteur d'une construction	page 44
Annexe n° 12 : Surface de plancher hors œuvre et nette d'une construction Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990	page 45

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui s'imposent au PLU.

Article R111-2

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 71 Journal Officiel du 27 août 1986)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Annexe n° 2 : Permis de démolir

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (1) JOIF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (1) JOIF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (1) JOIF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (1) JOIF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (1) JOIF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (1) JOIF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (1) JOIF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (1) JOIF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculemement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Annexe n° 3 : Définition de l'état de ruine

(Cours Administrative d'Appel de Bordeaux, 16 septembre 2010).

Le juge administratif apprécie la ruine au regard de l'état de délabrement des éléments de la structure, c'est-à-dire essentiellement du gros œuvre et de la toiture.

Ces critères ont été récemment mis en œuvre par la cour administrative de Bordeaux, qui a retenu l'état de ruine pour des bâtiments aux toits éventrés, aux murs lézardés et envahis par la végétation et aux ouvertures dépourvues de fenêtres.

Une construction alors qualifiée de ruine est considérée comme inexistante au regard du droit de l'urbanisme. Elle ne peut donc pas se voir attribuée d'autorisation pour sa réfection, son adaptation, son extension ou son changement de destination. Tous travaux s'y rapportant tombent sous le coup du régime des constructions nouvelles.

Annexe n° 4 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants

Article 682: (Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967)

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'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 683: (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684: (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685: (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1: (inséré par Loi n° 71-494 du 25 juin 1971 Journal Officiel du 27 juin 1971)

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice

Annexe n° 5 : Servitude du libre écoulement des eaux

Article 641 du Code Civil: (Loi du 8 avril 1898) – Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds.

Si l'usage de ces eaux ou de la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs, sont portées, en premier ressort, devant le juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe n° 6 : Espaces boisés

I - Espaces boisés classés

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1) L'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
- 3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des boisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faut par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

II - Espaces boisés non classés

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- Les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées).
- Les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- Les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

Article L. 130-1 : (Ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Annexe n° 7 : Activités agricoles

Article L311-1 du Code Rural

(Loi n° 97-1051 du 19 novembre 1997 art. 40 Journal Officiel du 19 novembre 1997)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 381 Journal Officiel du 24 février 2005)

(Ordonnance n° 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 71 Journal Officiel du 9 septembre 2005)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Annexe n° 8 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle

Article L111-3 du Code Rural

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)

(Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 19 Journal Officiel du 6 janvier 2006)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Annexe n° 9 : Activités artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une entreprise est artisanale si elle remplit deux conditions :

1. Exercer, pour son propre compte, une activité de production, de réparation, de transformation ou prestation de services. Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :
alimentation – services – production – bâtiment.
2. Ne pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée).

Annexe n° 10 : Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2005-989 du 10 août 2005 (cette nomenclature peut-être consultée en Préfecture).

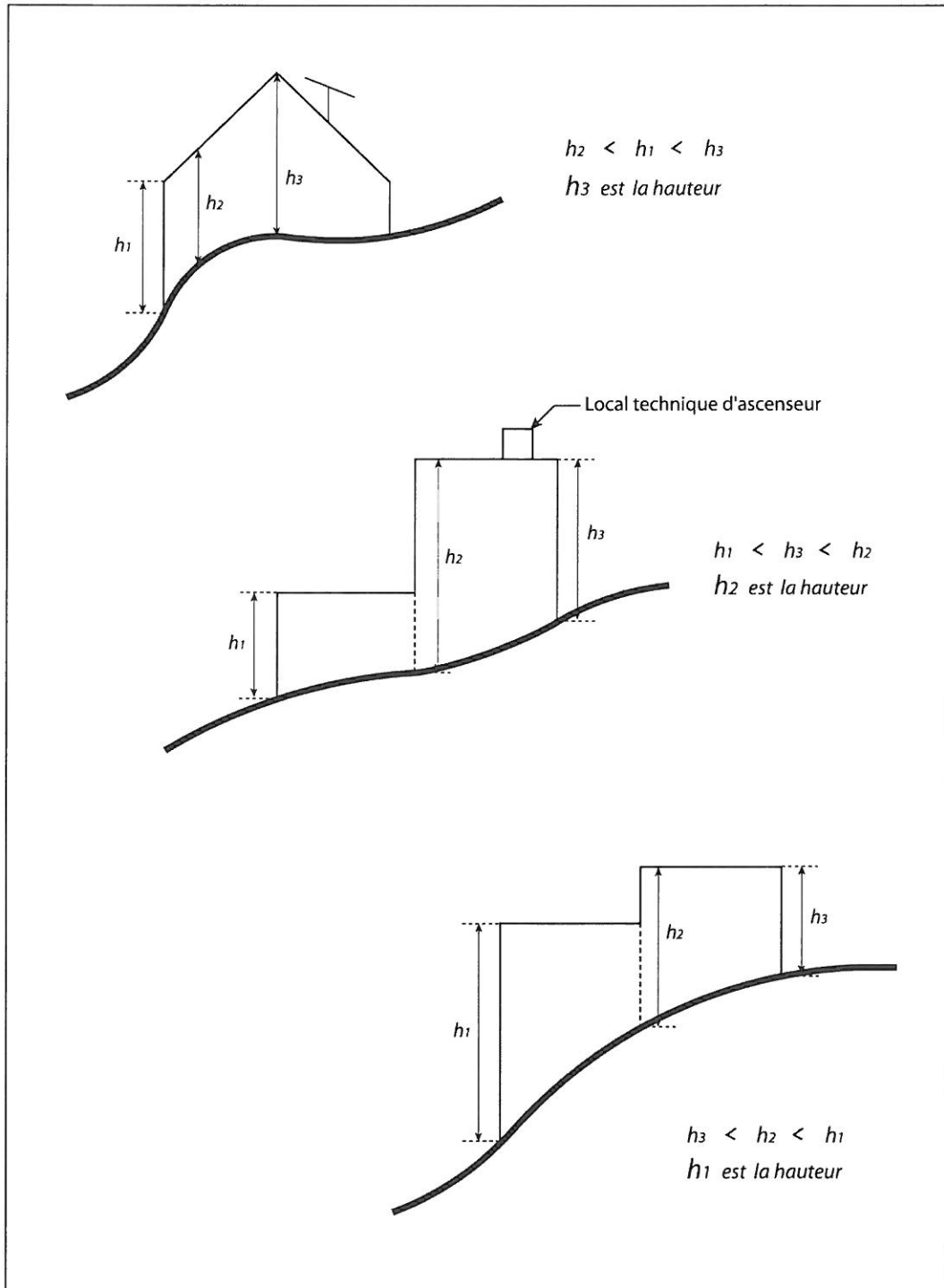
L'autorisation prévue pour les plus nuisants est accordée par le Préfet après enquête publique et avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Annexe n° 11 : Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



Annexe n° 12 : Surface de plancher hors-œuvre brute et nette d'une construction
Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990

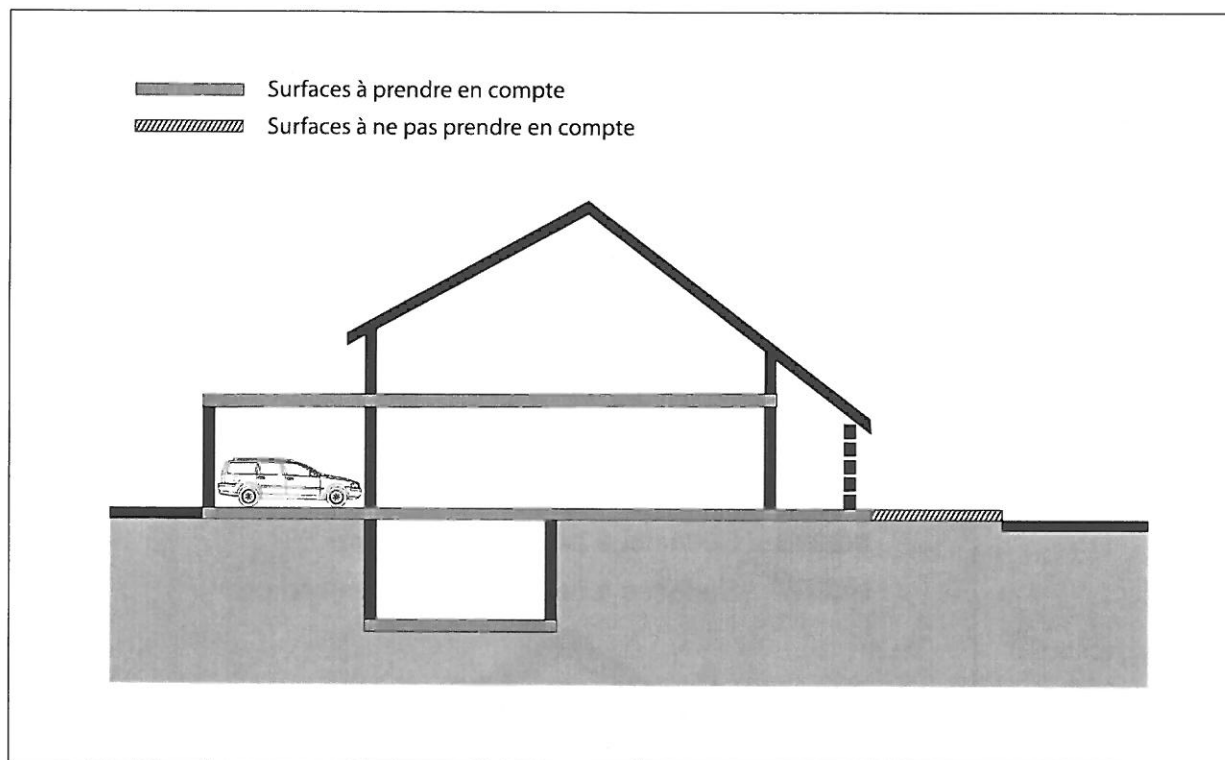
1 - Définition de la surface hors-œuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- L'épaisseur de tous les murs
- Les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives
- Les constructions non fermées de murs comme les hangars
- Les niveaux intermédiaires tels que mezzanines et galeries
- Les combles et les sous-sols aménageables ou non
- Les toitures-terrasses, accessibles ou non

Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

- Aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos) et les auvents
- Aux terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée
- Aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises
- Aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges
- Aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès



2 - Définition de la surface hors-œuvre nette

Au terme des 2ème et 3ème alinéas de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, la SHON s'obtient en déduisant de la surface hors oeuvre brute (SHOB), un certain nombre d'éléments de surface détaillée ci-dessous. Ce qui équivaut au calcul suivant :

$$SHON = (SHOB - \text{certaines surfaces}) - 5\%$$

Les surfaces à déduire sont :

1) et 2) les parties des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :

- D'une hauteur sous toiture ou sous plafond inférieure à 1,80 m
- De leur affectation particulière telle que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc ...) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures
- Notamment pour les combles :
De leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité
De l'encombrement de la charpente

3) les caves en sous-sols si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées)

4) les balcons, loggias, toitures-terrasses et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée

5) la totalité des parties du bâtiment affectée au garage des véhicules

6) 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 1), 2), 3, 4), 5) ci-dessus

7) les locaux affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production

8) Pour ce qui concerne la réfection d'immeuble

s à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

