

PREFECTURE DE LA MOSELLE
ARRIVE

13 MARS 2010

BUREAU du COURRIER

Département de Moselle

REZONVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREFECTURE DE LA MOSELLE
D.C.T.A.J.
15 MARS 2010
ARRIVEE
CONTROLE DE LEGALITE



7

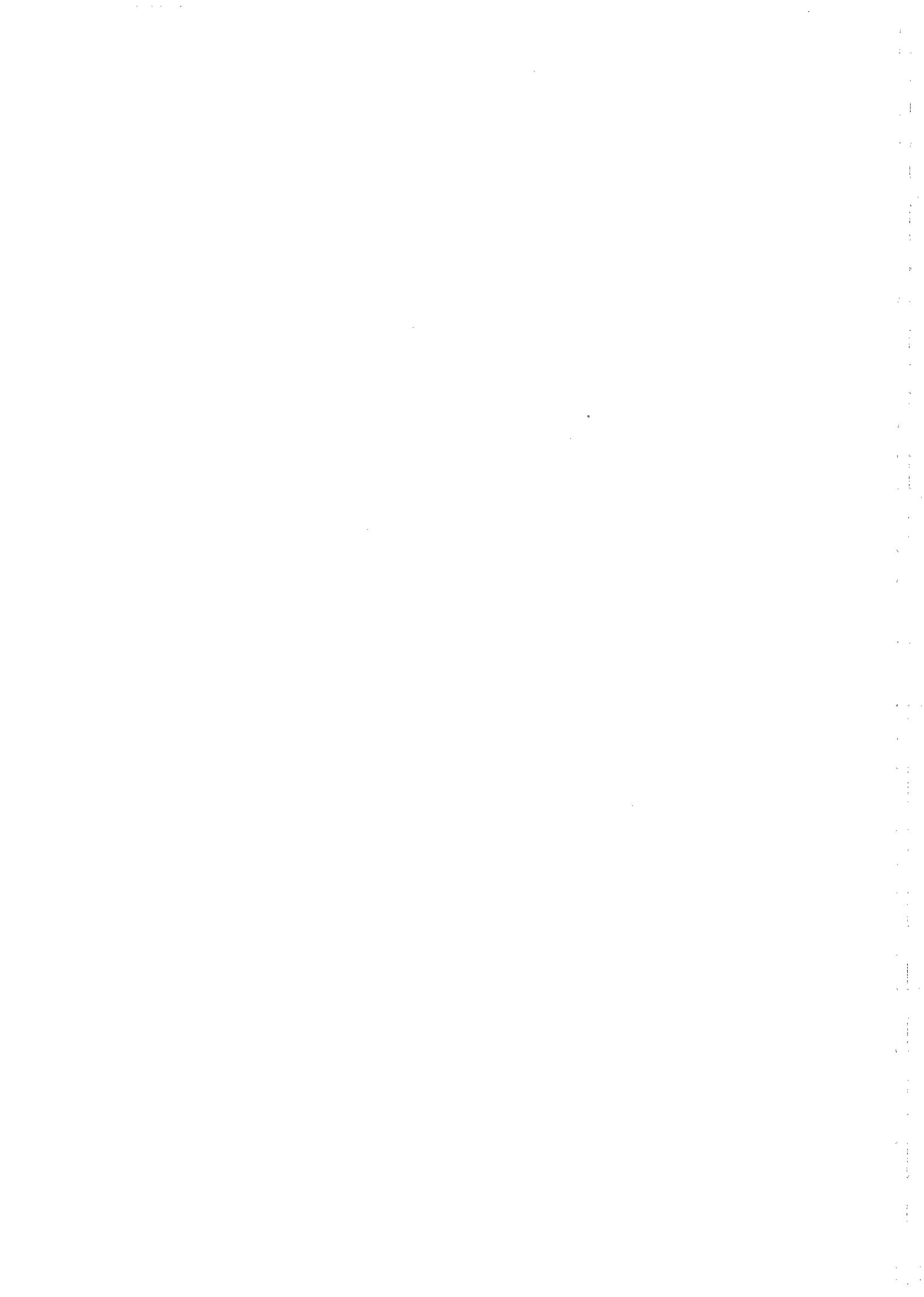
règlement

document annexé à la
délibération du 11 Mars 2010 approuvant la
modification



Modifié en mars 2010

Handwritten signature



SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Adaptations mineures.
- Article 5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 6 Sites Archéologiques

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU

Dispositions applicables à la zone 2 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES

Emplacements réservés, servitudes

Espaces boisés classés

Surface hors oeuvre et COS

Autres

I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de REZONVILLE délimité sur le plan N° 1 et 2 à l'échelle du 1/5 000 et 1/2 000 par tireté entrecoupé de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2 (D n° 2007-18, 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 ».

L'article R111-4 (D n° 2007-18, 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 ».

L'article R111-15 (D n° 2007-18, 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. »

L'article R111-21 (D n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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. »

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme
- L145-1 à L145-13 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU
- L147-1 à L147-8 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports).

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteur sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L451-1 et suivants.
6. Les zones inondables et les zones de mouvements de terrains.

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement

Article L123-1-2 (Ord. n° 2005-1527, 8 décembre 2005).

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

COMMUNE DE REZONVILLE

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

La proximité d'une aire de stationnement est définie par un rayon de 300 mètres autour de la construction projetée.

Article L332-7-1 (Ord. N° 2005-1527, 8 décembre 2005).

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L.123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques. »

7. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

La zone U : il s'agit d'une zone urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le P.L.U doit être compatible ou rendu compatible depuis le 31 décembre 2001.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargée de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le code du Patrimoine (articles L.522-1 à L.522-4, L.531, L.541, L.544, L.621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En temps que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 (03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du Patrimoine.

2) En application du décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 5 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000 m² soumis à l'article 4-alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Metz-Campagne.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

1. L'édification des clôtures donnant sur l'espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone

Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet

Les carrières ou décharges

Les habitations légères de loisirs

L'aménagement de terrains pour le camping

Le stationnement de caravanes ou mobil home, ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des extensions, des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de service et les installations classées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage agricole à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les dépendances des habitations à conditions qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques, et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

- tout terrain enclavé est inconstructible (à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.)

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux public, ou en la présence d'un réseau public de capacité insuffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Dans les secteurs construits en ordre continu :

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes isolées et aux extensions implantées sur ces voies : chemins piétons, chemins ruraux, sentiers et parkings. La construction devra être en limite de propriété ou à au moins un mètre.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans les secteurs construits en ordre continu :

La façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction ou à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

COMMUNE DE REZONVILLE

Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

Pour les autres façades , la distance de la construction par rapport aux limites séparatives sera à au moins trois mètres ou en limite.

Les constructions principales doivent être édifiées sur au moins une limite séparative en respectant un retrait par rapport à l'autre limite séparative égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, ou à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres

Les annexes isolées peuvent être construites soit sur les limites séparatives, ou au minimum à 1 m de la limite.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, ou à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres .

Les annexes isolées (garage abri de jardin abri à bois..) peuvent être construites soit sur les limites séparatives, ou à 1 m minimum des limites.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs construits en ordre continu sur la façade côté rue

La hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée. Cette variation s'applique à la hauteur sous égout ou prise à la hauteur de l'acrotère..

La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Pour les constructions annexes isolées la hauteur hors tout de la construction projeté ne devra pas excéder cinq mètres.

La hauteur hors tout des garages accolés au bâtiment principal ne devra pas excéder cinq mètres.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Pour les constructions annexes isolées la hauteur hors tout de la construction projetée ne devra pas excéder cinq mètres.

La hauteur hors tout des garages accolés au bâtiment principal ne devra pas excéder cinq mètres.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Ces règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif

11.1. Façade sur la rue principale

COMMUNE DE REZONVILLE

Dans les secteurs construits en ordre continu et les secteurs repérés au plan par ΔΔΔΔΔ

Les façades sur rue du village sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

Les fenêtres seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc... (uniquement pour les façades sur rue principale).

Les encadrements seront conservés ou réutilisés :

- les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés
- la pierre de taille si son état est bon, devra être restaurée, nettoyée sans être peinte

Les saillies de balcons sont interdites.

Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

11.2. Enduit et coloration de façade

Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits de type sable ou assimilé.

- l'enduit sera traditionnel ou d'aspect équivalent.

11.3. Toitures - Volumes

Dans les secteurs construits en ordre continu et les secteurs repérés au plan par ΔΔΔΔΔ

Le faîtage sera placé parallèlement à la rue.

La toiture sera à deux pans, ce dispositif pourra être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site. La toiture terrasse est interdite en façade sur rue.

Dans les angles de rues les toitures pourront être à quatre pans et les extrémités de bande à trois pans.

En façade sur rue, tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

Sont autorisés trois modèles de lucarne : lucarne rampante, lucarne à deux pans dite jacobine ou à chevalet, lucarne dite œil de bœuf. Les dessins des modèles sont joints en annexe.

COMMUNE DE REZONVILLE

Seule la tuile dans les tons de rouge est autorisée exceptée pour les constructions présentant un caractère architectural particulier.

L'emploi d'autres matériaux sont autorisés pour réaliser une marquise une verrière, une véranda, toute installation créée dans le cadre du développement durable (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques etc...).

La pente des toitures doit être celle des toitures du bâti traditionnel inférieur à 35 °.

Pas de prescription pour les vérandas marquises verrières et toutes les installations créées dans le cadre du développement durable concernant la pente ou la forme des toitures.

Pour les secteurs construits en ordre discontinu, la réglementation du paragraphe toiture et volume s'applique, elle est complétée par :

Les couvertures terrasses végétalisées ou non et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

11.4. Huisseries

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en retrait par rapport au nu de la façade.

11.5. Autres

Dans les secteurs construits en ordre continu et les secteurs repérés au plan par ΔΔΔΔΔ

L'entrée principale aura son accès de plain-pied, avec une tolérance de plus ou moins 0,50 mètres par rapport au terrain naturel.

En cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain et lorsque l'usoir est assez important quelques marches peuvent être aménagées le long de la façade (leur nombre sera suffisamment réduit pour ne pas justifier de garde-corps).

Les garages en sous-sol sont interdits.

Le terrain sera conservé sans remblai ni déblai, avec une tolérance de plus ou moins 0,50 mètres ..

Les clôtures en pierre sèche seront maintenues.

Rue de Metz, les clôtures visibles de la rue auront une hauteur maximum de 1 mètre.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

COMMUNE DE REZONVILLE

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle 2 emplacements
- studio ou 1 pièce 1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces 1, 2 emplacement
- logement de 4 ou 5 pièces 1, 4 emplacement
- logement de 6 pièces ou plus 1, 5 emplacement + 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)
- hôtel 1 emplacement par chambre
- restaurant 1 emplacement pour 12 m² de salle.
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : 1 emplacement pour 20 m²
- réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places
- bureaux 1 emplacement pour 30 m²
- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
- artisanat 1 emplacement pour 100 m²
- atelier automobile 1 emplacement pour 100 m²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts d'essences locales variées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Des sous zones sont créées :

- 1AUa pour permettre exclusivement aux artisans et installations classées de s'installer. L'assainissement autonome sera obligatoire,
- 1AUb où l'implantation des constructions sera impérativement de limite à limite séparative.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

1. L'édification des clôtures donnant sur l'espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone

Les dépôts de toutes natures
Les industries
Les carrières ou décharges
Les habitations légères de loisirs
L'aménagement de terrains pour le camping

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Pour les sous zones 1AU et 1AUb, les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :

- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. Dans la sous zone 1AUa, les constructions et les installations classées à usage d'artisanat à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les annexes isolées ou les dépendances des habitations à conditions qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques, et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

4. Les installations et leurs extensions qui contribuent au développement durable et à la valorisation de l'environnement à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

COMMUNE DE REZONVILLE

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans la sous zone 1AUa, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux public ou en la présence d'un réseau de capacité insuffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif et dans la sous zone 1AUa, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

3. Pour les constructions annexes isolées, cette disposition ne s'applique pas aux chemins piétons, ruraux, sentiers et parkings où l'implantation se fera en limite séparative ou à 1 mètre minimum, excepté pour le chemin rural « DERRIERE la COUR DU ROY » (voie de délestage de la Cour du Roy qui est une impasse), où l'implantation de ces annexes se fera à 5 mètres de la limite séparative du chemin.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage ou à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

3. Dans la sous-zone 1AUb, les constructions ou installations seront implantées impérativement de limite à limite séparative.

4. Les annexes isolées seront construites soit sur les limites séparatives, ou à 1 m minimum des limites.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics, aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Ces règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

11.1. Façade sur la rue principale

Les saillies de balcons sont interdites.

Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

11.2. Enduit et coloration de façade

Le ton général des façades sera donné par le coloris des enduits de type sable ou assimilé.

Les matériaux laissés bruts sont interdits. L'enduit sera traditionnel ou d'aspect équivalent.

Les constructions en bois sont autorisées, la teinte des façades sera de type sable ou assimilé.

11.3. Toitures - Volumes

Le faîtage sera placé parallèlement à la rue.

Dans les angles de rue les constructions pourront être à 4 pans et les extrémités de bande à 3 pans.

Seules les couvertures d'aspect tuile dans les tons de rouge sont autorisées

L'emploi d'autres matériaux sont autorisés pour réaliser une toiture terrasse végétalisée ou non et pour des constructions présentant un caractère architectural particulier (véranda, marquise, verrière...) et pour toute installation créée dans le cadre du développement durable (panneaux solaires panneaux photovoltaïques etc...) .

La pente des toitures doit être celle des toitures du bâti traditionnel inférieur à 35 °. Pas de prescription pour les toitures terrasse végétalisées ou non et pour des constructions présentant un caractère architectural particulier (véranda, marquise, verrière...) et pour toute installation créée dans le cadre du développement durable (panneaux solaires panneaux photovoltaïques etc...)

11.4. Huisseries

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en retrait par rapport au nu de la façade.

11.5. Autres

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 1 mètre.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle 2 emplacements
 - studio ou 1 pièce 1 emplacement
 - logement de 2 ou 3 pièces 1, 2 emplacement
 - logement de 4 ou 5 pièces 1, 4 emplacement
 - logement de 6 pièces ou plus 1, 5 emplacement + 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)
- Dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe de constructions 2 emplacements seront réalisés pour les visiteurs pour 4 constructions
- hôtel 1 emplacement par chambre
 - restaurant 1 emplacement pour 10 m² de salle
 - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : 1 emplacement pour 20 m²

COMMUNE DE REZONVILLE

- réunions, spectacles 1 emplacement pour 5 places
- bureaux 1 emplacement pour 15 m²
- maison de retraite 1 emplacement pour 5 lits
- artisanat 1 emplacement pour 50 m²
- atelier automobile 1 emplacement pour 50 m²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts d'essences locales variées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 2 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU s'étend au sud du village dans le prolongement d'une zone 1AU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

L'édification des clôtures donnant sur l'espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

La construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres ou à l'acrotère.

Les annexes isolées seront construites soit sur les limites séparatives, ou à 1 m minimum des limites .

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappel**

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442- et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

4. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles, les constructions à usage de :

- haras
- centre équestre,
- ferme pédagogique.

5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient :

- strictement nécessaires à l'exploitation agricole,
- liés aux infrastructures de transports terrestres.

6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

7. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au plus 8 mètres d'emprise.

ACCES

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau public ou d'un réseau de capacité insuffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m².

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RD103b : 10 mètres comptés depuis le bord de la voie.

3. Les constructions ou les installations doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RD903 : 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations visées à l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme,

4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Espaces boisés classés : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N couvre l'ensemble des boisements, les prairies humides situées au nord et au sud du village, les vergers jardins et le hameau de Flavigny. Il y a 4 sous-zones notées :

- N1 pour les boisements,
- N2 pour les prairies humides,
- N3 pour Flavigny,
- N4 pour les vergers jardins autour du village.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442- et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**DANS LA SOUS-ZONE N1, sont autorisés :**

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
2. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
4. Les constructions et installations pour les usages de :
 - gîte rural
 - ferme auberge
 - centre équestre
 - d'artisanat d'art
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - aires de stationnement ouvertes au public
 - affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site
6. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

DANS LA SOUS-ZONE N2, sont autorisés :

1. L'extension pour des constructions existantes en zone U
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et les équipements publics ou constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - aires de stationnement ouvertes au public
 - affouillements des sols

DANS LA SOUS-ZONE N3, sont autorisés :

1. Pour toutes les constructions, après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.
2. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes isolées, dans la limite des capacités des équipements existants.
4. Les constructions et installations pour les usages de :
 - gîte rural
 - ferme auberge
 - centre équestre
 - d'artisanat
6. Les terrains aménagés de camping et de caravanage dans les conditions suivantes :
 - le camping à la ferme (article R 443.7 du code de l'urbanisme)

DANS LA SOUS-ZONE N4, sont autorisés :

1. Les abris de jardins n'excédant pas 30 m².
2. Les dépendances des constructions existantes
3. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription sauf dans la sous-zone N3 :

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription sauf dans la sous-zone N3 :

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou la présence d'un réseau de capacité insuffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RD103b : 10 mètres comptés depuis le bord de la voie.

3. Les constructions ou les installations doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RD903 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations visées à l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme,

4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ou à la moitié de la hauteur de l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres .

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription sauf dans la sous-zone N3 :

La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription sauf dans la sous-zone N3 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Espaces boisés classés : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ANNEXES

Emplacements réservés aux équipements et servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

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

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

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

Article L 230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

Espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le 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 défrichements 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'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, 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 et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- 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 L421-2-1 à L421-2-8. 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 L421-2-4, 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 L421-9 sont alors applicables

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

Surface hors oeuvre et COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

Définitions utiles

Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

Les installations et travaux divers.

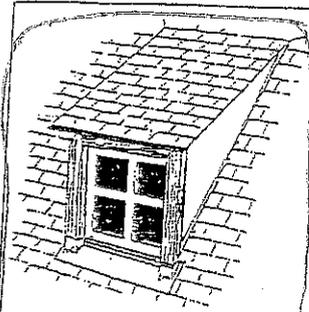
Ces opérations sont de trois sortes :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

modèles de lucarne acceptés

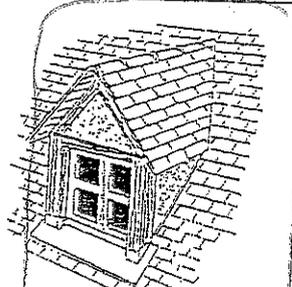
LUCARNES



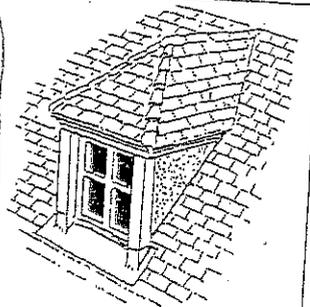
lucarne rampante



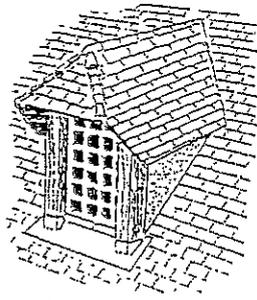
lucarne retroussée, ou à demoiselle; c'est aussi le vrai chien assis



lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalier



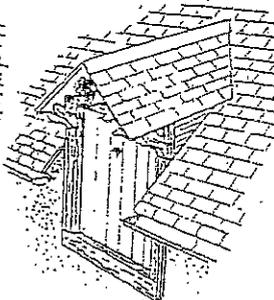
lucarne à croupe, dite capucine



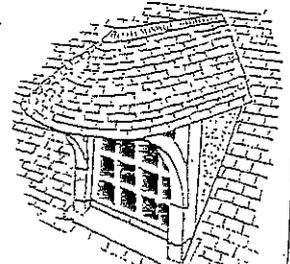
lucarne à demi-croupe, dite normande



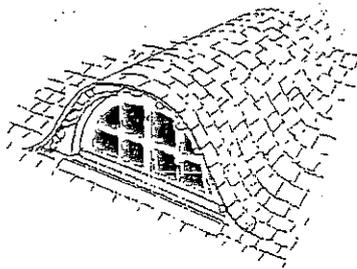
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



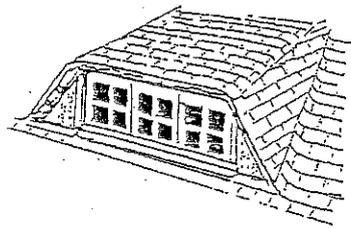
lucarne pendante, dite meunière, ou à foin



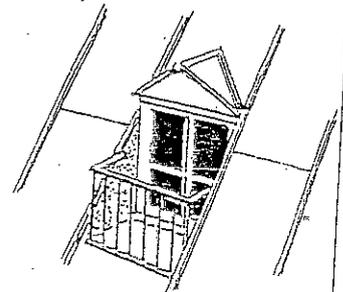
lucarne en guitare (V.sa charpente à ce mot)



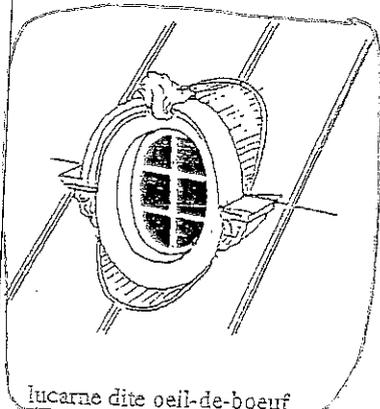
lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



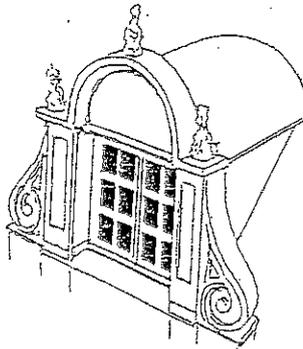
lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



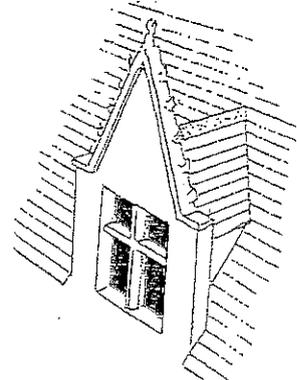
lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf à encadrement et habillage en zinc façonné



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

