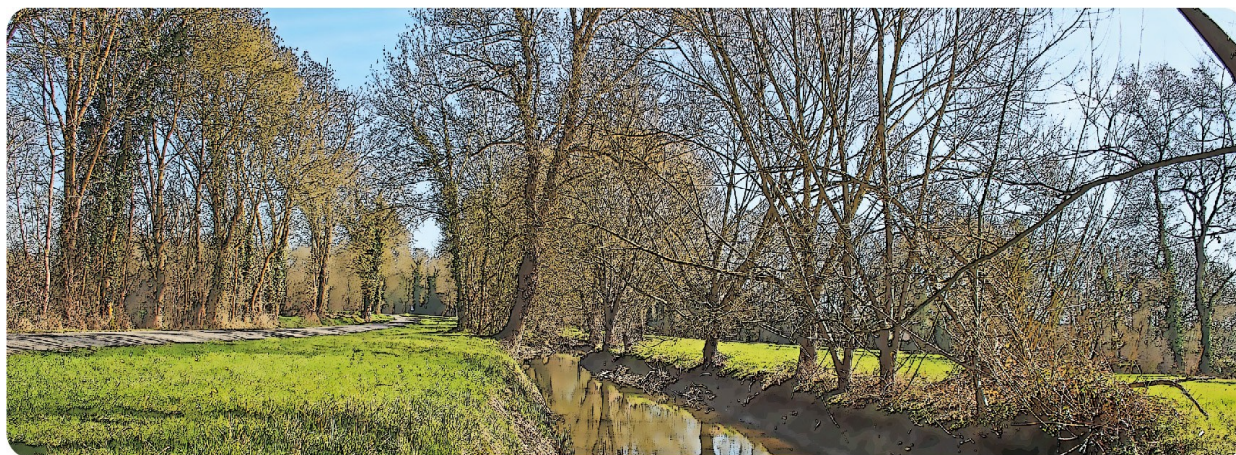


PLAN LOCAL D'URBANISME



3a - Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification simplifiée n°1	18/08/15	-	22/01/16
Révision PLU	20/03/15	18/05/22	28/02/24

La Maire,
Annie POINOT-RIVIERE

S O M M A I R E

Titre 1 : Dispositions applicables aux zones Urbaines.....3

Règles applicables à la zone U.....4

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser.....17

Règles applicables aux zones AU.....18

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones Agricoles.....24

Règles applicables aux zones A.....25

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Naturelles.....33

Règles applicables aux zones N.....34

Titre 5 : Annexes.....41

ANNEXE 1 - DÉFINITIONS.....42

ANNEXE 2 – Article 682 du Code Civil.....46

ANNEXE 3 – Espaces Boisés Classés.....47

ANNEXE 4 – Emplacements réservés.....50

ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés.....50

ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques.....51

ANNEXE 7 – Démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).....51

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règles applicables à la zone U

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zones Ua et Uc :

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les éoliennes de plus de 12 mètres
- **Sont en outre interdits en dehors des périmètres de revitalisation commerciale**
 - les nouvelles constructions et changements de destination destinés aux activités commerciales hormis les activités liées au tourisme rural
- **Sont en outre interdits en aléa inondable fort et faible en zone Uai1, Uci1, Uai2 et Uci2 :**
 - toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article U2

En zone Ur :

- les nouvelles constructions ainsi que les nouvelles habitations exceptées celles autorisées à l'article U2

En zone Ug :

- les occupations et utilisations du sol non directement liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou de service public.

En zone Ux :

- toutes les occupations et utilisations du sol non directement liées aux activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

En zones Ua, Uc:

- l'extension, la construction et la mise aux normes des bâtiments agricoles, vinicoles et viticoles existants à condition :
 - de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
 - d'être liée à l'extension des activités existantes
- les constructions, extensions, installations et activités artisanales de bureaux et de services, sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- la création ou l'extension d'installations classées sous réserve qu'elles correspondent à des services de proximité nécessaires aux habitants
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques précisées en annexe
- dans les espaces verts à protéger (EVP) au titre de l'article L. 151-23 les extensions des bâtiments existants et les annexes dès lors qu'elles ne sont pas 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.
- **Sont admis sous conditions à l'intérieur des périmètres de revitalisation commerciale**
 - les constructions et installations commerciales dans la limite de 500 m² de surface de plancher et sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- **Sont admis sous conditions en dehors des périmètres de revitalisation commerciale**
 - les extensions des commerces existants dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- **Sont admis sous conditions en aléa inondable fort dans les secteurs Uai1 et Uci1:**
 - l'extension par surélévation :
 - des habitations sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements
 - des constructions existantes directement liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou de services publics
 - des activités existantes
 - les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des biens et activités, à condition de ne pas aggraver le risque. Ces travaux ne doivent pas avoir notamment pour effet de créer de nouveaux logements, de nouveaux locaux de sommeil ou d'extension de capacité de ceux-ci,

- la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
- les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- la mise en œuvre de remblai pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées
- les clôtures dès lorsqu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
- **Sont admis sous conditions en aléa inondable faible dans les secteurs Uai2 et Uci2:**
 - les constructions nouvelles sous réserve que les accès soient situés en zone non inondable ou avec une hauteur d'eau maximale de 50 cm et que les remblais éventuellement réalisés pour la mise à niveau des planchers à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence soient limités à l'emprise de la construction qui devra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette
 - les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des biens et activités, à condition de ne pas aggraver le risque. Ces travaux ne doivent pas avoir notamment pour effet de créer de nouveaux logements, de nouveaux locaux de sommeil ou d'extension de capacité de ceux-ci
 - les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
 - l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes et des biens. Le plancher bas sera situé à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence
 - l'extension des constructions existantes à condition que l'emprise totale des constructions après extension soit inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette et que le plancher bas soit aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence. L'extension des commerces existants se fera, en outre, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
 - les clôtures dès lorsqu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
 - La mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées
 - la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.

En zone Ur :

- les aménagements, travaux et extensions des constructions :
 - s'ils sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage) dans la limite de 30% d'emprise au sol ou surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

- les annexes dans la limite d'une superficie de 50 m² d'emprise au sol et ou de surface de plancher
- les piscines dans la limite d'une superficie de 75 m² d'emprise au sol et ou de surface de plancher
- les constructions, ouvrages ou travaux s'ils sont liés à des équipements techniques liés aux différents réseaux
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques

En zone Ux :

- les extensions des commerces existants dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 500 m² de surface de plancher
- les constructions ou installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de nouveau logement
 - l'emprise au sol et/ou la surface de plancher, de l'extension ne peut dépasser 50 m²
- la construction, la réfection ou l'extension des annexes des bâtiments d'habitation dès lors :
 - qu'elles sont situées à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent
 - qu'elles sont créatrices au maximum de 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher
 - qu'elles sont d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment principal.
- la construction de piscine dès lors :
 - qu'elles sont situées à 25 m maximum de l'habitation dont elles dépendent
 - que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 50 m²

II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zones Ua :

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres.

Un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant

sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

En zone Uc :

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

En zone Ux et Ug :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans les secteurs Ua, Uc, Ug et Ux:

- lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction
- pour des raisons de sécurité (lutte contre l'incendie, circulation...)
- dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes
- dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques
- dans le cas de la mise en place d'un emplacement réservé

Les annexes aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone Ur :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, toute extension ou construction nouvelle doit être

implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie

ARTICLE U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de tous les cours d'eau.

ARTICLE U5 – EMPRISE AU SOL

En zone Uc :

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 70 %.

En zone Ux :

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 80 %.

En zone Ua, Ug et Ur :

Sans objet

ARTICLE U6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zones Ua, Ur :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

En zone Uc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 6 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du

bâtiment auquel elles s'adossent.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

En zone Ug et Ux :

Sans objet

ARTICLE U7 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ua :

- **Dispositions générales dans les zones**

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Les talus boisés existants, les haies végétales constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

- **Clôtures**

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en moellons
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses ou d'un grillage
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales
- soit en matériaux naturels (bois, pierre ...)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,7 mètres. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- **Protection du patrimoine bâti**

Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.

- **Contemporain et économie d'énergie**

La réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

- **Dispositions relatives aux bâtiments agricoles**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de

matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte claire. Les couvertures seront réalisées de préférence dans des matériaux sombres et mats. Les bardages devront être peints, sauf les bardages en éléments naturels (par exemple les bardages en bois).

Dans la zone Uc :

- **Dispositions générales dans les zones**

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Les talus boisés existants, les haies végétales constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

- **Clôtures**

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en moellons
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses ou d'un grillage
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales
- soit en matériaux naturels (bois, pierre ...)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,7 mètres. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- **Protection du patrimoine bâti**

Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.

- **Contemporain et économie d'énergie**

La réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

Dans la zone Ur :

- **Dispositions générales**

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Les talus boisés existants, les haies végétales constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

- **Clôtures**

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en moellons
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses ou d'un grillage
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales
- soit en matériaux naturels (bois, pierre ...)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- **Protection du patrimoine bâti**

Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.

Dans la zone Ux et Ug :

- **Dispositions générales**

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Les talus boisés existants, les haies végétales constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

- **Clôtures**

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en moellons
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses ou d'un grillage
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales
- soit en matériaux naturels (bois, pierre ...)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2,5

mètres. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

ARTICLE U8 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Dans les zones Ua, Uc, Ur, Ug et Ux :

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales, d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE U9 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les zones Ua, Uc, Ur, Ug et Ux :

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).

III– DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U10 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Dans les zones Ua, Uc, Ur, Ug et Ux :

Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

ARTICLE U11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

En zones Ua et Uc :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

devra être assuré en dehors des emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

Pour les logements collectifs, le nombre minimum de places exigées est de 3 places pour 100m² de surface de plancher.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, le nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront, soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment, soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

En zone Ur :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Pour les changements d'affectation des locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

En zone Ug :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré sur l'unité foncière du projet. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

En zone Ux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Dans les zones Ua, Uc, Ur, Ug et Ux :

Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, hot-spot Wi-Fi ...)

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Règles applicables aux zones AU

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone AU :

- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

Sont en outre interdits dans les secteurs AU :

- toutes constructions, lotissements ou groupes d'habitations, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation, inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- la création d'installations classées entraînant un périmètre de protection ou soumis à autorisation
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un Permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les éoliennes de plus de 12 mètres
- les nouvelles constructions et changements de destination destinés aux activités commerciales hormis les activités liées au tourisme rural

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone AU :

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la zone concernée lorsqu'elles existent
- les constructions, extensions, installations liées à des activités artisanales, de bureaux et de services, sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- Les constructions implantées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la zone concernée lorsqu'elles existent.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE AU3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur AU :

Sauf indications particulières portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, EVP, haie, bois...) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- pour des raisons de sécurité (lutte contre l'incendie, circulation...)
- dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes
- dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques
- dans le cas de la mise en place d'un emplacement réservé

Les annexes aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

ARTICLE AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE AU5 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 70 %.

ARTICLE AU6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel

elles s'adossent.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

ARTICLE AU7 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Les talus boisés existants, les haies végétales constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

Clôtures

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en moellons
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses ou d'un grillage
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales
- soit en matériaux naturels (bois, pierre ...)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Protection du patrimoine bâti :

Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.

Contemporain et économie d'énergie

La réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE AU8 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Le pourcentage d'espace libre doit correspondre à un minimum de 10 % de la superficie du terrain qui doit être traité en surface perméable.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales, d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE AU9 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE AU10 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

ARTICLE AU11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

ARTICLE AU12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle.

Pour les logements collectifs, le nombre minimum de places exigées est de 3 places pour 100m² de surface de plancher.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, le nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, wifi ou autre).

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règles applicables aux zones A

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone A :

- toutes constructions à usage d'habitation hormis celles mentionnées à l'article A2
- les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...)
- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs
- **Sont en outre interdit en aléa inondable fort et faible en zone Ai1 et Ai2 :**
 - toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article A2

Sont interdites dans le secteur Ap :

- toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions

En zone A :

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- les constructions et extensions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitation seront implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie ou à des exigences sanitaires
- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de nouveau logement
 - l'emprise au sol et/ou la surface de plancher, de l'extension ne peut dépasser 50 m²
 - l'opération ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la construction, la réfection ou l'extension des annexes des bâtiments d'habitation dès lors :
 - qu'elles sont situées à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent
 - qu'elles sont créatrices au maximum de 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher

- qu'elles sont d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment principal.
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la construction de piscine dès lors :
 - qu'elles sont situées à 25 m maximum de l'habitation dont elles dépendent
 - que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 50 m²
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
- les activités de diversifications qui correspondent aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de l'emprise au sol et/ou surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- les nouvelles constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.
- les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées dès lors qu'elles sont situées au-delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat autre que l'exploitant définies par le plan de zonage
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les carrières conformément au schéma départemental des carrières
- **Sont admis sous conditions en zone inondable aléa fort en zone Ai1:**
 - Pour les bâtiments agricoles
 - la surélévation des constructions existantes :
 - à usage agricole, dans le cadre d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLU
 - les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des constructions à usage agricole, à condition de ne pas aggraver le risque.
 - la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
 - les activités de diversifications correspondant à des activités touristiques saisonnières ainsi qu'aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de

l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Le plancher bas sera aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence

- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)

- Pour les habitations et autres constructions

- la surélévation des constructions existantes :
 - à usage d'habitation sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements
- les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des constructions à usage d'habitation, à condition de ne pas aggraver le risque. Ces travaux ne doivent pas avoir notamment pour effet de créer de nouveaux logements, de nouveaux locaux de sommeil ou d'extension de capacité de ceux-ci,
- la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
- les piscines dès lors qu'elles sont :
 - situées en extension ou à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent
 - que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 50 m²
 - établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)
- la mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées

- **Sont en outre admis sous conditions en zone inondable aléa faible en zone Ai2:**

- Pour les bâtiments agricoles

- les constructions nouvelles à usage agricole sous réserve que les remblais éventuellement réalisés pour la mise à niveau des planchers à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence soient limités à l'emprise de la construction qui devra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette
- l'extension des constructions existantes à usage agricole dans la limite de 30 % de l'emprise au sol et/ou surface de plancher existante, réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU
- la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.

- Pour les habitations et autres constructions
 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle soit limitée à 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Le plancher bas sera aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence
 - la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
 - la construction, la réfection ou l'extension des annexes des bâtiments d'habitation dès lors :
 - qu'elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent
 - qu'elles sont créatrices au maximum de 50 m² d'emprise au sol et ou de surface de plancher
 - qu'elles sont d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment principal.
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Que leur plancher bas soit aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence

En zone Ap :

- les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site
- les exhaussements et affouillements s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou s'ils sont d'intérêt collectif

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux services ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE A5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 6 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

La hauteur des bâtiments agricoles et équipements ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE A6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

Clôtures

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton ou composite... sont interdits. Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage ou de panneaux occultant (bois, composite, alu...).

Les clôtures en limites séparatives avec un cours d'eau n'empêcheront pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et permettront le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres pour les habitations et 2,5 m pour les exploitations agricoles.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Protection du patrimoine bâti :

Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre. Les couvertures seront réalisées de préférence dans des matériaux sombres et mats. Les bardages devront être peints.

Contemporain et économie d'énergie

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

La réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE A7 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées, d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de véhicules et engins agricoles, de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A10 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

ARTICLE A11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds ou d'engins agricoles exceptionnels devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règles applicables aux zones N

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En raison de son caractère inconstructible de principe, sont interdites dans l'ensemble de la zone N :

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2
- les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...)
- Dans les Espaces Boisés Classés, tout défrichement est interdit.
- pour toutes les zones humides identifiées en points bleus sur le règlement graphique, tous travaux, constructions et occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides (exhaussement, affouillement, remblaiement, dépôt de matériaux inertes, imperméabilisation du sol en totalité ou en partie...) sont interdits, hormis la création d'un plan d'eau en zone NI.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone N (hors secteur inondable) :

- les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif notamment liés à l'environnement
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à réalisation du plan d'eau sur le village de Parangay

Sont autorisées sous conditions dans le secteur N (hors zone humides) :

- des travaux d'installation, d'extension ou d'entretien des réseaux d'irrigation / drainage des terres agricoles ainsi que les ouvrages associés à ces réseaux

Sont admis sous conditions dans le secteur Ns :

- les occupations et constructions destinées aux activités liées à l'aire naturelle de camping, à condition :

- que le projet ne compromette pas la qualité paysagère du site
- que l'emprise au sol et ou de surface de plancher des constructions n'excédera pas 200 m² sur l'ensemble de la zone Ns

Sont autorisées sous conditions dans la zone Ni:

- les occupations et utilisations destinées aux activités sportives, culturelles, de loisirs et de tourisme (aire de jeux, mobilier urbain...), à condition :
 - que le projet ne compromette pas la qualité des éléments naturels contribuant à son identité
- les aires de stationnement à conditions qu'elles soient intégrées à l'environnement et rendues nécessaire par la fréquentation du site
- la création d'un plan d'eau à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site

Sont autorisées sous conditions :

- **Sont admis sous conditions en zone inondable aléa fort en zone Ni1:**
 - Pour les bâtiments agricoles
 - la surélévation des constructions existantes :
 - à usage agricole, dans le cadre d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLU
 - les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des constructions à usage agricole, à condition de ne pas aggraver le risque.
 - la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
 - les activités de diversifications correspondant à des activités touristiques saisonnières ainsi qu'aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Le plancher bas sera aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence
 - les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)
 - Pour les habitations et autres constructions
 - la surélévation des constructions existantes :
 - à usage d'habitation sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements
 - les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des constructions à usage d'habitation, à condition de ne pas aggraver le risque. Ces travaux ne doivent pas avoir notamment pour effet de créer de nouveaux logements, de nouveaux

locaux de sommeil ou d'extension de capacité de ceux-ci,

- la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
 - les piscines dès lors qu'elles sont :
 - situées en extension ou à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent
 - que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 50 m²
 - établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
 - les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)
 - la mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées
- **Sont en outre admis sous conditions en zone inondable aléa faible en zone Ni2:**
- Pour les bâtiments agricoles
 - les constructions nouvelles à usage agricole sous réserve que les remblais éventuellement réalisés pour la mise à niveau des planchers à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence soient limités à l'emprise de la construction qui devra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette
 - l'extension des constructions existantes à usage agricole dans la limite de 30 % de l'emprise au sol et/ou surface de plancher existante, réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU
 - la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
 - Pour les habitations et autres constructions
 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle soit limitée à 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Le plancher bas sera aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence
 - la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
 - la construction, la réfection ou l'extension des annexes des bâtiments d'habitation dès lors :
 - qu'elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent
 - qu'elles sont créatrices au maximum de 50 m² d'emprise au sol et ou de surface de plancher

- qu'elles sont d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment principal.
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Que leur plancher bas soit aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

ARTICLE N4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de tous les cours d'eau.

ARTICLE N5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ns :

- les constructions seront d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit.

ARTICLE N6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

Clôtures

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives avec un cours d'eau n'empêcheront pas l'écoulement ou

le ruissellement des eaux et permettront le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Patrimoine bâti

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments architecturaux et des éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Contemporain et économie d'énergie

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE N7 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en dehors des stationnements.

ARTICLE N7 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

ARTICLE N8 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dans le secteur Ns :

- les aires de stationnement seront autorisées à conditions qu'elles soient intégrées à l'environnement et rendues nécessaire par la fréquentation du site

TITRE 5 : ANNEXES

ANNEXE 1 - DÉFINITIONS

Annexe

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...).

Caravanes (article R. 111- 47 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. »

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- b) dans les bois, forêts et parcs classés par un Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-7, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du Code Forestier. »

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. Un arrêté du Maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Emprise au sol

L'emprise au sol est comprise ici au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique

Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public...

Extension

L'extension d'un bâtiment peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et doit avoir la même destination.

Habitations légères de loisirs (articles R. 111-37 et R. 111-38 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit

inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. »

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 6 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Lotissements

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme).

Doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme), les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- ou qui sont situés dans site patrimonial remarquable ou dans les abords d'un monument historique ;

Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Sont exemptés de toute formalité les divisions mentionnées dans l'article R. 421-23 b) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

- opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée
- effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural
- résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole

Parcs résidentiels de loisirs et terrain de camping

Sont soumis à Permis d'aménager (article R. 421-19 du code de l'urbanisme) les créations ou agrandissements :

- d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de

- six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d'un parc résidentiel de loisirs ;
- d'un village de vacances classé en hébergement léger

Sont également soumis à Permis d'aménager :

- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Sont soumis à déclaration préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) :

- a) les terrains mis à disposition des campeurs, de façon habituelle, et ne nécessitant pas un Permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- b) l'installation de caravanes, en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an.

Prospect

Un prospect est une règle d'urbanisme qui organise les volumes dans les zones urbaines. Le prospect dimensionne en premier lieu l'écart entre les bâtiments et leur hauteur en considérant leurs ouvertures visuelles et les apports naturels de lumière pour la rue et pour chacun des bâtiments.

Résidences mobiles de loisirs – RML (article R. 111-41 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler ».

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Surverse

La surverse désigne l'évacuation des eaux par débordement pour maintenir un niveau ou un débit constant.

Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

ANNEXE 2 – Article 682 du Code Civil

Modifié par **Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968**

Créé par **Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804**

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 L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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, attenant 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'État 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, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, 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 National de la Propriété Forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à Déclaration Préalable, 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.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRETE n° 04-4118
d'autorisation de coupes par catégories

LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,
Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,
Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1^{er} octobre 2004,
Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 1^{er} juillet 2004,
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

A R R E T E

ARTICLE 1 : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Dans les bois et forêts

Catégorie 1 : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

Dans les haies

Catégorie 5 : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;

Catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

ARTICLE 2 : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé avant le 1^{er} avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 du code de l'urbanisme,
- des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore des arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dans celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes.

ARTICLE 4 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégories n° 79-49 du 8 janvier 1979.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PREFET

signé : Bernard TOMASINI

ANNEXE 4 – Emplacements réservés

Article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive). Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : "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 L. 524-2 du Code du patrimoine prévoit : « une redevance d'archéologie préventive due par les personnes, y compris membres d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

L'article L. 524-7 précise que « l'assiette de la redevance est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions prévues aux articles L. 331-10 à L. 331-13 du Code de l'Urbanisme. [...] Le taux de la redevance est de 0,40 % de la valeur de l'ensemble immobilier. »

ANNEXE 7 – Démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme)

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un Permis de Démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le Permis de Démolir.