

Commune de

COUDRAY-EN-VEXIN

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 13 juin 2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Coudray-en-Vexin,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 13/06/2019

Dossier 18062708
01/12/2018

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

Coudray-en-Vexin

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Version	Date	Description
Règlement écrit	01/12/2018	Modification n°1 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Flavie LEMARCHAND – Chef de projet		
Validation	Antoine LENORMAND – Directeur d'étude		

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	5
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	10
Dispositions applicables à la zone UA	
et au secteur UAep.....	11
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	18
Dispositions applicables à la zone N.....	19
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	26
Dispositions applicables à la zone A.....	27
<u>ANNEXES</u>	34

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

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

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 11-3, R. II 1-5 à i 11-14, R. 1 I 1-16 à R. i I 1-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

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

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

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

- la zone UA et son secteur UAep repérés au plan par les indices UA et UAep.

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

- La zone N et son secteur Nb, repérée au plan par les indices N et Nb.

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

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

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2, 3 et 4 sont délimitées au plan par des tirés gras.

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

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

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

ARTICLE 4 : EMBLEMENTS RESERVES

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

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

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

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR

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

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

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

Selon l'article L. 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme : « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et

secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

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

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

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

ARTICLE 9 : CLOTURES

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

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

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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

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

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

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

Section 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 5 : LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DES TERRAINS

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 12 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Section 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

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

Elle correspond au centre-bourg et au hameau de la Vallée.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux lorsqu'elles sont soumises au régime des ICPE.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts, sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.7. Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus, de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.13. Dans le secteur UAep, toutes les constructions à l'exception de celles à vocation d'équipement collectif.
- 1.14. En secteur de ruissellement des eaux pluviales, toutes nouvelles constructions ou installations.

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

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers, et dans le secteur UAep ceux nécessaires aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes.

- 2.2. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage d'entrepôts si elles sont liées à une activité autorisée et existante dans la zone et sous réserve d'être soumises aux mêmes conditions que ces activités.
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés aux réseaux divers ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

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

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).

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

Autres réseaux

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un recul maximum de 50 mètres de l'emprise des voies.
Pour les constructions existantes, les constructions d'annexes, changements de destination, extensions, réhabilitations, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre sont autorisés au-delà des 50 mètres depuis l'emprise de la voie.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un recul minimum de 5 mètres des voies.
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définie ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés, et à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, extensions, réhabilitations, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- pour les habitations : 6,50 mètres à l'égout du toit, soit R+1 ou R+combles aménagés,
 - pour les constructions à usage autre que d'habitation : 8 mètres au faîtage et à 9 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.4. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture monopente.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente de 5% et plus, des adaptations mineures peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 1 mètre.
- 11.3. Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.4. Les annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) devront comporter des emprises et des hauteurs inférieures à celles de la construction principale et devront être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.5. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.
- 11.6. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ...).

Aspect des façades

- 11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.8. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.9. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre : tôles, palettes bois, ... ;
 - les enduits et revêtements imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes des façades et des menuiseries.
- 11.10. Pour les enduits, les teintes de couleurs bleu, vert, gris, roses et les ocres rouges, orangés ou jaunes sont interdits. Les constructions devront respecter les tons de couleurs présentés en annexe 10 du présent règlement.

- 11.11. Pour les bardages, les teintes lazurées ou de couleurs vert, gris, brun sont seules autorisées. Les tôles sont interdites en bardage.
- 11.12. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes (enduit, peinture, bardage, isolation par l'extérieur, etc.). Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les toitures

- 11.13. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires et devront être au minimum de 30 cm. Les toitures seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.
- 11.14. Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium teinté. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.15. Les toitures terrasses sont autorisées si leur superficie reste inférieure ou égale à 20% de l'emprise totale de la construction.
- 11.16. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis et pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin, ...). Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.17. Sont interdits :
- l'emploi de la tôle de forme ondulée pour toute construction ;
 - l'emploi de tôles métalliques pour toute construction ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- 11.18. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.19. Pour les équipements et constructions d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sont autorisés l'emploi de bac acier laqué, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

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

Divers

Citernes

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

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre de construction.

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

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

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :
 - 50% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
 - 20% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage autres que d'habitation.
- 13.3. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.4. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites séparatives.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de végétaux naturels vivants parmi les essences locales autorisées (voir annexes).
- 13.6. Le talus figurant au plan comme « élément de paysage à protéger et à mettre en valeur » est soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme et est à conserver.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

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

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

Elle comprend également :

- un secteur Nb où les évolutions des constructions existantes sont autorisées,
- un secteur de cavité souterraine où sont fixées des prescriptions particulières,
- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.
- 1.2. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en N2.
- 1.3. En secteurs de ruissellement des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en N2.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en oeuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc. ...) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.4. La construction d'annexes pour les habitations existantes.
- 2.5. En secteur Nb, pour les constructions existantes : les changements de destination et réhabilitation à vocation d'habitat, d'artisanat ou de services, les extensions mesurées (application de la règle la plus souple : 30 m² ou 30% de la S.H.ON. existante avec un maximum de 50 m²), les adaptations, rénovations, réfections et reconstructions après sinistre.
- 2.6. Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension et les annexes.
- 2.7. En secteur de ruissellement des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

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

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau,...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer,
- des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet,
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier,
- la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières

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

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 5 mètres minimum des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés : les changements de destination, réhabilitations, reconstructions après sinistre, adaptations, rénovations, réfections et les extensions mesurées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

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

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés.
- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égal à la demi-hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 6 mètres, 3 mètres pour les annexes.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés : les changements de destination, réhabilitations, reconstructions après sinistre, adaptations, rénovations, réfections et les extensions mesurées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la limite séparative.

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à vocation d'habitat ne doit pas dépasser 15% de la superficie de la parcelle, 20% pour les autres types de constructions.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux habitables, soit R+1 ou R+combles aménagés.
- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture monopente.
- 10.4. La hauteur des autres constructions et installations autorisées dans la zone est limitée à 8 mètres au faîtage et à 9 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 à 10.4 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente de 5% et plus, des adaptations mineures peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 1 mètre.
- 11.3. Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.4. Les annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) devront comporter des emprises et des hauteurs inférieures à celles de la construction principale et devront être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.5. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.
- 11.6. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ...).

Aspect des façades

- 11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.8. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.9. Sont interdits :
 - toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre : tôles, palettes bois, ... ;
 - les enduits et revêtements imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes des façades et des menuiseries.
- 11.10. Pour les enduits, les teintes de couleurs bleu, vert, gris, roses et les ocres rouges, orangés ou jaunes sont interdits. Les constructions devront respecter les tons de couleurs présentés en annexe 10 du présent règlement.

- 11.11. Pour les bardages, les teintes lazurées ou de couleurs vert, gris, brun sont seules autorisées. Les tôles sont interdites en bardage.
- 11.12. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes (enduit, peinture, bardage, isolation par l'extérieur, etc.). Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les toitures

- 11.13. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires et devront être au minimum de 30 cm. Les toitures seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.
- 11.14. Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium teinté. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.15. Les toitures terrasses sont autorisées si leur superficie reste inférieure ou égale à 20% de l'emprise totale de la construction.
- 11.16. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis et pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin, ...). Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.17. Sont interdits :
- l'emploi de la tôle de forme ondulée pour toute construction ;
 - l'emploi de tôles métalliques pour toute construction ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- 11.18. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.19. Pour les équipements et constructions d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sont autorisés l'emploi de bac acier laqué, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

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

Divers

Citernes

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété,
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre de construction,

- pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre de construction,
- pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, séminaires, réception, salles de spectacles, salles à usage culturel ou de loisirs : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N.,
- stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

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

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :
 - 50% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
 - 20% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage autres que d'habitation.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de végétaux naturels vivants parmi les essences locales autorisées (voir annexes).
- 13.5. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R. 30-23 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

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

Cette zone comprend :

- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement,
- des secteurs de ruissellements des eaux pluviales où toute construction est interdite.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.4. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article A2.
- 1.5. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en A2.
- 1.6. En secteurs de ruissellement des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en oeuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux liées aux réseaux et voiries divers, parcs éoliens exclus (ils demeurent interdits).
- 2.4. Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, définie par le code rural (voir annexes), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.
- 2.5. Les occupations et utilisations du sol à vocation d'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme,) lorsque celles-ci sont rattachées à l'exploitation, compatibles avec l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l'environnement immédiat de celui-ci.
- 2.6. Les constructions à usage d'habitation qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles, ...) implantées à proximité des bâtiments agricoles.
- 2.7. Pour les constructions et annexes existantes : les réhabilitations, les extensions, les adaptations, les réfections, les reconstructions en cas de sinistre.
- 2.8. Le changement de destination des bâtiments existants, y compris leur éventuelle extension, identifiés sur le règlement graphique, pour un nouvel usage d'habitation ou d'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- 2.9. Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension et les annexes.
- 2.10. En secteur de ruissellement des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

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

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer,
- des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet,
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier,
- la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 10 mètres des voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés.
- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 8 m au faîtage.

- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture monopente.
- 10.4. La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et à 14 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.5. En Cas de topographie mouvementée (pentes de 5% et plus), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1 mètre pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.
- 10.6. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, ...) et les pylônes de télécommunications.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente de 5% et plus, des adaptations mineures peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 1 mètre.
- 11.3. Les extensions des habitations doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.4. Les annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) des habitations devront comporter des emprises et des hauteurs inférieures à celles de la construction principale et devront être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.5. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.
- 11.6. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ...).

Aspect des façades

- 11.7. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région,
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
 - les enduits et revêtements imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres,
 - les couleurs vives et criardes des façades et des menuiseries.
- 11.8. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées leurs extensions et leurs annexes :
- Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble ;
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants ;
 - Pour les enduits, les teintes de couleurs bleu, vert, gris, roses et les ocres rouges, orangés ou jaunes sont interdits. Les constructions devront respecter les tons de couleurs présentés en annexe 10 du présent règlement. Pour les bardages, les teintes lazurées ou de couleurs vert, gris, brun sont seules autorisées. Les bardages métalliques et plastiques sont interdits ;
 - Les matériaux transparents et translucides sont autorisés pour les vérandas ;
 - Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies,

chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes (enduit, peinture, bardage, isolation par l'extérieur, etc.). Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

11.9. Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local ;
- Les matériaux métalliques (tôle et bardage métalliques laqués de couleur sable, beige ou vert), les plaques de fibrociment grand module, ne sont tolérés que pour les hangars agricoles.

Toitures

11.10. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées leurs extensions et leurs annexes :

- elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles terre cuite, en ardoises, en chaume et d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm.
- Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre ou en polycarbonate.
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, les vérandas et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- Les toitures terrasses sont autorisées si leur superficie ne dépasse pas 20% de l'emprise totale de la construction.
- Sont interdits :
 - l'emploi de la tôle de forme ondulée,
 - l'emploi de tôles métalliques,
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.11. Pour les constructions d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics sont également autorisés :

- l'emploi de bac acier laqué, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 15°.

11.12. Pour les bâtiments à usage agricole :

- les toitures devront être de teinte ardoisée,
- excepté les toitures terrasses, la pente ne doit pas être inférieure à 10°,
- l'emploi de tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires.

Les clôtures

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

11.14. Les types de clôture admis sont :

- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes,
- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques,
- grillages, doublées ou non de haies vives,
- lices, doublées ou non de haies vives,
- les haies vives,
- les barbelés sur poteaux bois, excepté donnant sur la voie publique.

Divers

11.15. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les installations similaires doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- 12.2. En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

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

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux.
- 13.2. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites.
- 13.3. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de végétaux naturels vivants parmi les essences locales autorisées (voir annexes).
- 13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

ANNEXES

ANNEXES

Annexe n°1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	page 36
Annexe n° 2 : Permis de démolir (articles R.421-26 à R.421.29 du Code de l'Urbanisme)	page 37
Annexe n° 3 : Activités agricoles (article L. 311-1 du code rural)	page 38
Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle	page 38
Annexe n° 5 : Activités artisanales	page 38
Annexe n° 6 : Installations classées pour la protection de l'environnement	page 39
Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 39
Annexe n° 8 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 39
Annexe n° 9 : Hauteur d'une construction	page 40
Annexe n° 10 : Tons de couleurs autorisées pour les enduits des constructions	page 41
Annexe n° 11 : Espaces boisés	page 42
Annexe n° 12 : Plantations et essences locales autorisées	page 43
Annexe n° 13 : Surface de plancher hors oeuvre et nette d'une construction Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990	page 44

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

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

Article R. 111-2

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

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

Article R. 111-4

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

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

Article R. 111-15

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

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

Article R. 111-21

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

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

Annexe n°2 : Permis de démolir

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

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

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

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

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

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

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

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1^{er} du titre IV du livre 1^{er} du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Annexe n° 3 : Activités agricoles

Article L. 311-1 du Code Rural

(Loi n° 97-1051 du 18 novembre 1997 art. 40 Journal Officiel du 19 novembre 1997)

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

(Ordonnance n° 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 7 Journal Officiel du 9 septembre 2005)

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

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

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

Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle

Article L. 111-3 du Code Rural

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annexe n° 5 : Activités artisanales

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

Une entreprise est artisanale si elle remplit deux conditions :

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

Annexe n°6 : Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976.
Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2005-989 du 10 août 2005 (cette nomenclature peut être consultée en Préfecture).
L'autorisation prévue pour les plus nuisants est accordée par le Préfet après enquête publique et avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.
L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants

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

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

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

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

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

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.
Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

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

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.
L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

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

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.
A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice

Annexe n° 8 : Servitude du libre écoulement des eaux

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

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

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

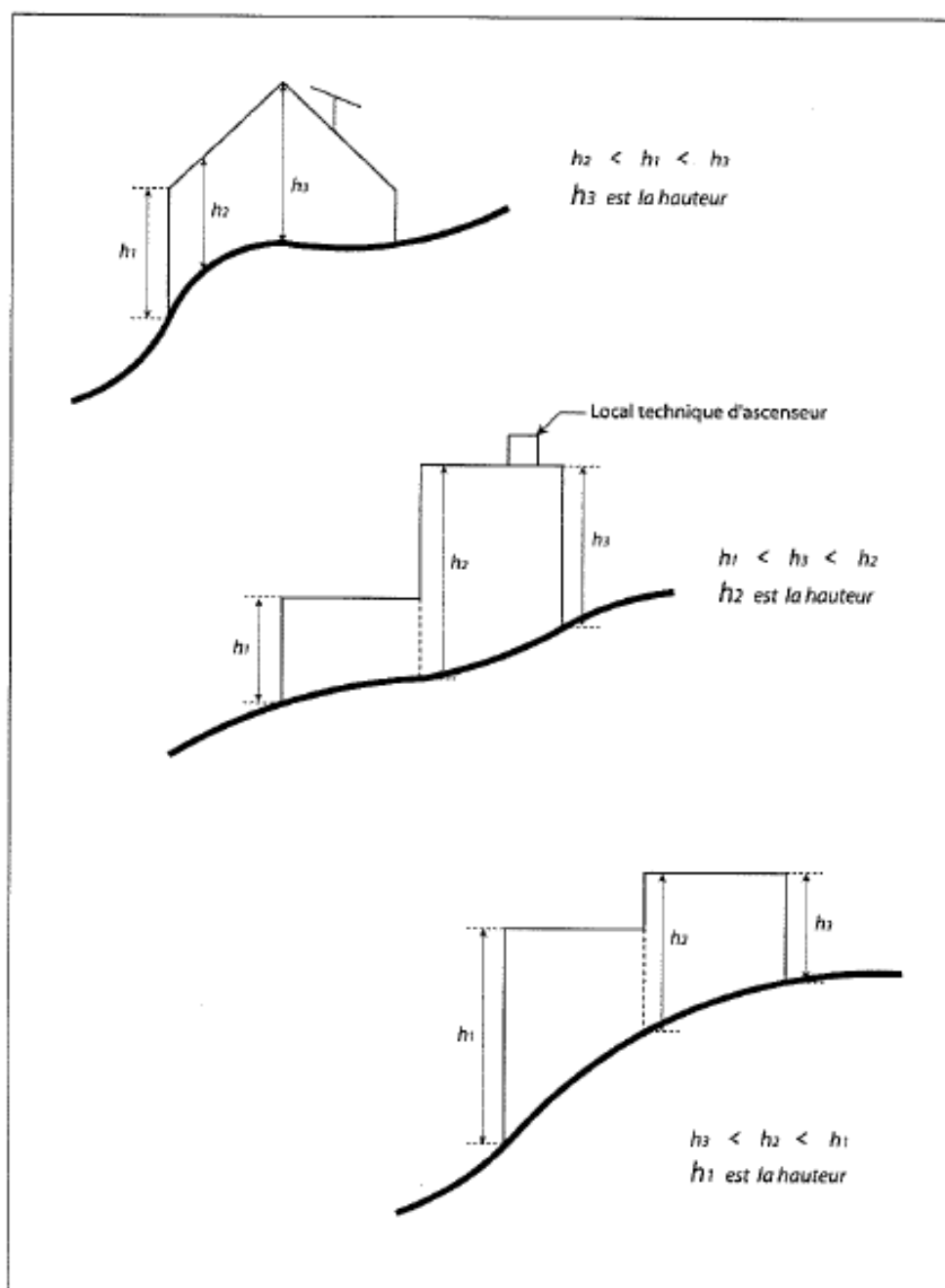
La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant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

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs, sont portées, en premier ressort, devant le juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.
S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert

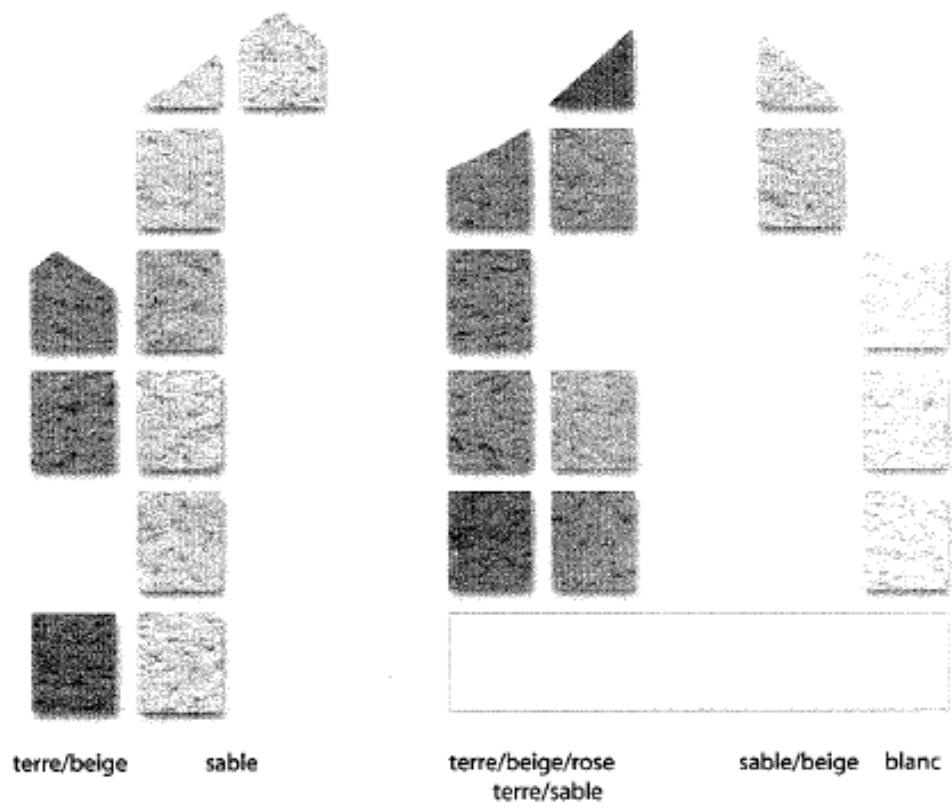
Annexe n°9 : Hauteur d'une construction

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

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



Annexe n° 10 : Tons de couleurs autorisées pour les constructions



Annexe n°11 : Espaces boisés

I - Espaces boisés classés

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

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

Ils précisent notamment :

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

II - Espaces boisés non classés

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

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

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

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, 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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

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

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

Annexe n° 12 : Plantations et essences locales

Les espèces d'arbres autorisées / recommandées sont les suivantes :

Arbres fruitiers (abricotier, cerisier, pommier, poirier, prunier, ...)	Merisier
Alisier torminal	Noyer commun
Aulne glutineux ou vergne	Noyer noir
Bouleau commun	Noyer hybride
Châtaigner	Orme résista
Chêne pédonculé	Osier de vannier
Chêne rouvre ou sessile	Peuplier de culture
Erable champêtre	Poirier sauvage
Erable sycomore	Prunus
Frêne commun	Robinier, dit faux acacias
Grisard	Saule blanc
Hêtre	Sorbier des oiseleurs
Laurier sauce	Tilleul
Magnolia	Tremble
Marronnier	

Les haies peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caducues :

Aubépine
Bourdaine
Charme commun
Cerisier Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Erable champêtre
Forsythia
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Néflier
Nerprun
Noisetier commun
Orme commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Troène
Viorne lantane
Viorne obier

Persistants :

Buis
Berberis verts, Juliana, Stenophylla,
Darwinii Cotoneaster franchetti
Cyprés
Eleagnus ebbingei
Laurier
Mahonia
Hedera nelix
Houx
Photinia red robin
Thuya

Annexe n°13 : Surface de plancher hors-oeuvre brute et nette d'une construction **Circulaire n 90/80 du 12 novembre 1990**

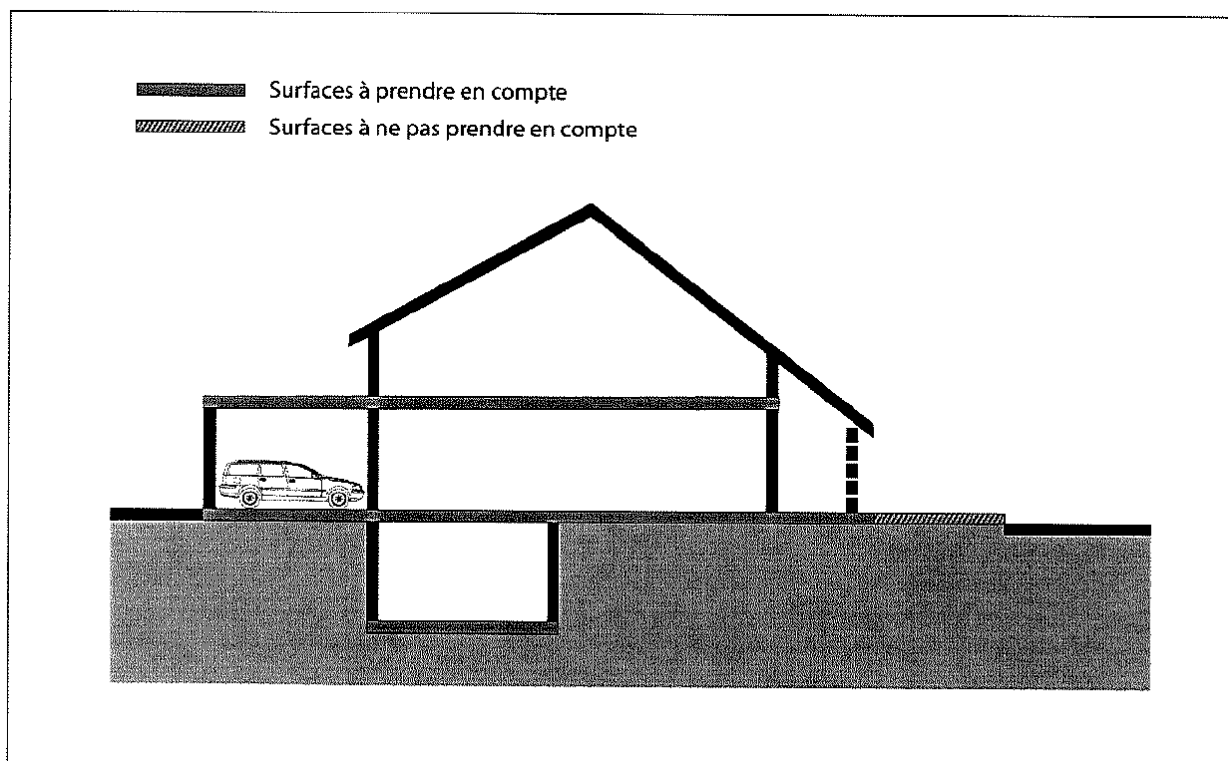
1 - Définition de la surface hors-oeuvre brute

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

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

Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

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



2 - Définition de la surface hors-oeuvre nette

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

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

Les surfaces à déduire sont :

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

- D'une hauteur sous toiture ou sous plafond inférieure à 1,80 m

- De leur affectation particulière tels que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc. ...) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures
- Notamment pour les combles :
De leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité
De l'encombrement de la charpente

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

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

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

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

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

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

